

Handläggare
Sofie Güler Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
PBN 2013-001600

Planbeskrivning

Kvarteret Luthagsstranden 50:1 m.fl.

Normalt planförfarande

GRANSKNING mellan 27 september och 18 oktober 2016



Detaljplanen är framtagen som en byggherreplan av Archus arkitekter i Uppsala på uppdrag av Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kapitel.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner	7
STADSBYGGNADSVISION	9
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Plandata.....	9
Allmän områdesbeskrivning	10
Stadsbild	10
Kulturarv	12
Naturmiljö.....	12
Bebyggelse och gestaltning	13
Offentlig och kommersiell service.....	21
Friytor.....	22
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	25
Mark och geoteknik	25
Vattenområden	27
Trafik och tillgänglighet.....	30
Hälsa och säkerhet.....	35
Teknisk försörjning	50
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	50
Organisatoriska åtgärder	50
Tekniska åtgärder.....	51
Ekonomiska åtgärder.....	54
Fastighetsrättsliga åtgärder	54
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	56
PLANENS KONSEKVENSER	58
Nollalternativ	58
Miljöaspekter	58
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	60
Översiktsplan.....	60
Miljöbalken.....	60

Datum
2016-09-23

Diarienummer
PBN 2013-001600

Detaljplan för kv Luthagsstranden, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden
Kommunstyrelsen ;
Kulturnämnden
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB

Uppsala kommun Sportfastigheter

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden

Namn-givningsnämnden

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Geoteknisk och miljöteknisk markundersökning
- Utredning om luftkvalitet
- Solstudier
- Dagvattenhantering
- Riskutredning (från kvarteret Heimdal)

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram som en byggherreplan av Archus arkitekter i samarbete med Uppsala kommun Skolfastigheter AB, Uppsala kommuns stadsbyggnadsförvaltning och andra kommunala förvaltningar samt Luthagens Strand AB.

Plankonsult har varit Archus arkitekter i Uppsala som även tagit fram illustrationsplan och sektioner. Byggnaderna har tagits fram och illustrerats av Sweco Architects. Geoteknisk- och miljöteknisk undersökning och trafikbullerutredning har tagits fram av Bjerking AB. Dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma. Luftspidningsutredning har tagits fram av SMHI.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uppsala kommun Skolfastigheter AB har begärt planbesked för kvarteret Luthagsstranden, fastigheten Luthagen 50:1, del av Luthagen 1:2, del av Luthagen 1:4 samt del av Luthagen 1:28 för att möjliggöra nybyggnad av bostäder inom kvarteret enligt gällande markanvisning. Samtidigt ses skolans ytor över och intilliggande parkstråk innehållande gång- och cykelväg samt Götgatan.

De nya bostäderna föreslås uppföras längs med Luthagesplanaden som en komplettering av befintlig bebyggelsestruktur. Angöring till kvarteret avses ske via en ny lokalgata som även kan användas för angöring till skolan och idrottshallen. Parkeringar till de nya bostäderna ska lösas inom den nya fastigheten i parkeringsgarage i källarplan.

Uppförande av nya byggnader ska ta hänsyn till skolans verksamhet samt det allmänna å-stråket i den östra delen av planområdet. Platsen för ny bebyggelse är utsatt för buller från Luthagesplanaden och från järnvägen (Dalabanan), särskild hänsyn ska tas till detta vid placering och utformning av den nya bebyggelsen samt tillkommande vistelseytor.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlet

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planen berörs inte av riksintressen enligt MB 4 kap. Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån och miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Uppsala- och Vattholmaåsarna enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-06-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner där innerstaden ska kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsestillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats för fler bostäder ska upprätthållas utom där det av t ex miljöskäl inte är möjligt.
- Planområdet är beläget i direkt kontakt med Fyrisån, vilken i översiktsplanen beskrivs som ett värdefullt blågrönt stråk genom staden, som ska värnas och utvecklas till att bli ett sammanhängande stråk för rekreation.
- Byggnader ska ha en placering och utformning som ansluter till befintlig bebyggelsestrukturer längs Luthagesplanaden.
- Planområdet är bullerutsatt från Luthagesplanaden samt visst buller från järnvägen (Dalabanan).
- Det aktuella planområdet omfattas av strandskydd som i nu gällande detaljplan är upphävt. När den nya detaljplanen vinner laga kraft återinförs strandskyddet. Strandskyddet behöver därför upphävas i den nya detaljplanen för att möjliggöra ett genomförande. Kravet på fri passage utmed vattnet uppfylls i det nya detaljplaneförslaget.

- Planområdet är beläget inom området för översvämningsrisk. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Ovan +8,4 meter beräknas återkomsttiden till 1 000–10 000 år. Detta har beaktats vid utformningen av detaljplanen.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd 2015-08-27.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Luthagsstranden inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2014-09-19.

Miljöbalkens övriga kapitel

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, markarbeten får heller inte leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån. Avloppsledningar för hushållspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.

Strandskydd

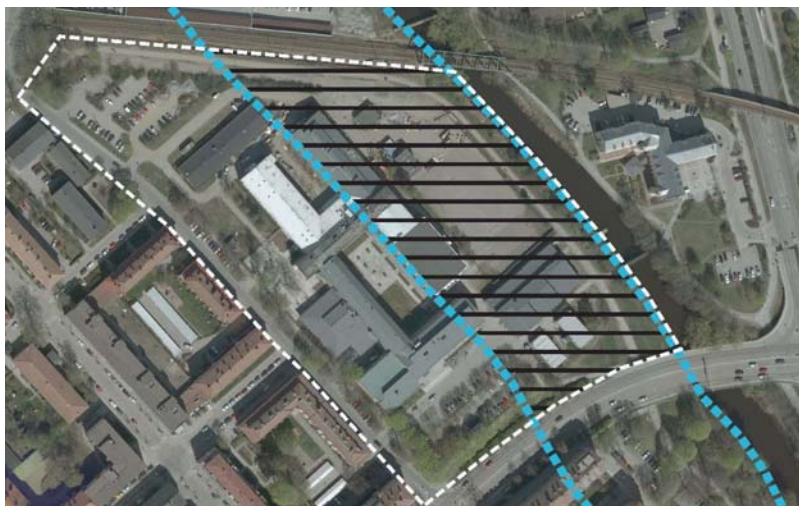
Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13–18§, i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet till 100 meter från strandlinjen.

I gällande detaljplan, PL 28F fastställd år 1944, är strandskyddet upphävt, när en ny detaljplan antas återinförs strandskyddet och behöver åter hävas för att marken ska kunna tas i anspråk. Kommunen kan häva strandskyddet om särskilda skäl finns enligt Miljöbalken 7 kap 18c§. För ett upphävande av strandskyddet ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

Då 100 meter strandskydd gäller längs Fyrisån kommer strandskyddet åter behöva upphävas för att möjliggöra ett genomförande av planen.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

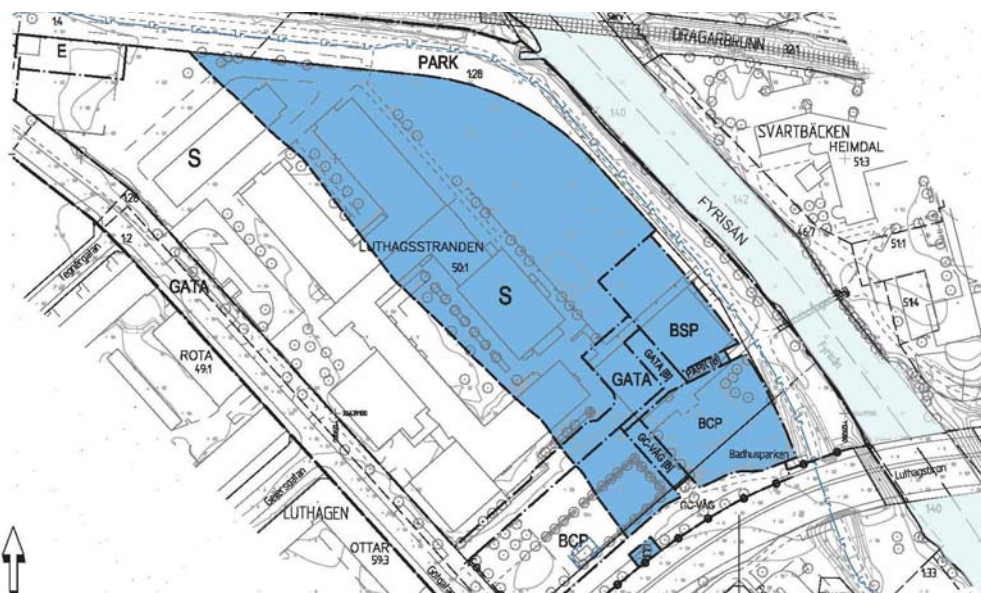
Intresset att ta planområdet i anspråk anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av innerstaden och för att tillgodose ett stort allmänt intresse genom att tillskapa fler bostäder i centrala staden. En bebyggelseutveckling av planområdet är viktig för att binda samman centrala Uppsala med omkringliggande stadsdelar. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet.



Strandskyddets utbredning 100 meter, (streckat område mellan blå linjer) inom planområdet (vit linje), Archus.

Fri passage längs Fyrisån

Kravet på en fri passage utmed vattnet säkras i föreslagen detaljplan då det allmänna å-stråket ska bevaras och förstärkas. Området närmast Fyrisån bevaras som park (allmän plats), inom detta område upphävs inte strandskyddet. En utveckling av planområdet kan ge möjlighet till en förändring och uppgradering av å-stråket i det aktuella läget. Detta kan ske genom att fler sittplatser tillkommer längs sträckan och fler möjligheter ges till nära vattenkontakt. Å-stråket längs med aktuellt planområde föreslås bindas samman med å-stråket längs kvarteret Fyrisvallen, vilket skulle bidra till en ökad tillgänglighet längs med Fyrisån och samtidigt ger bättre förutsättningar för rekreation. Detta skulle kunna ske genom att förbättra den gångpassage under järnvägsbron i anslutning till planområdets nordöstra del. Strandskydd upphävs inte inom de delar av planområdet som omfattas av strandskydd och som utgörs av allmän plats.



Strandskydd upphävs inom blåmarkerat område, Archus.

Förenlighet med strandskyddets syfte

Planen bedöms förenlig med strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv genom att området närmast Fyrisån planläggs som park (allmän plats).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

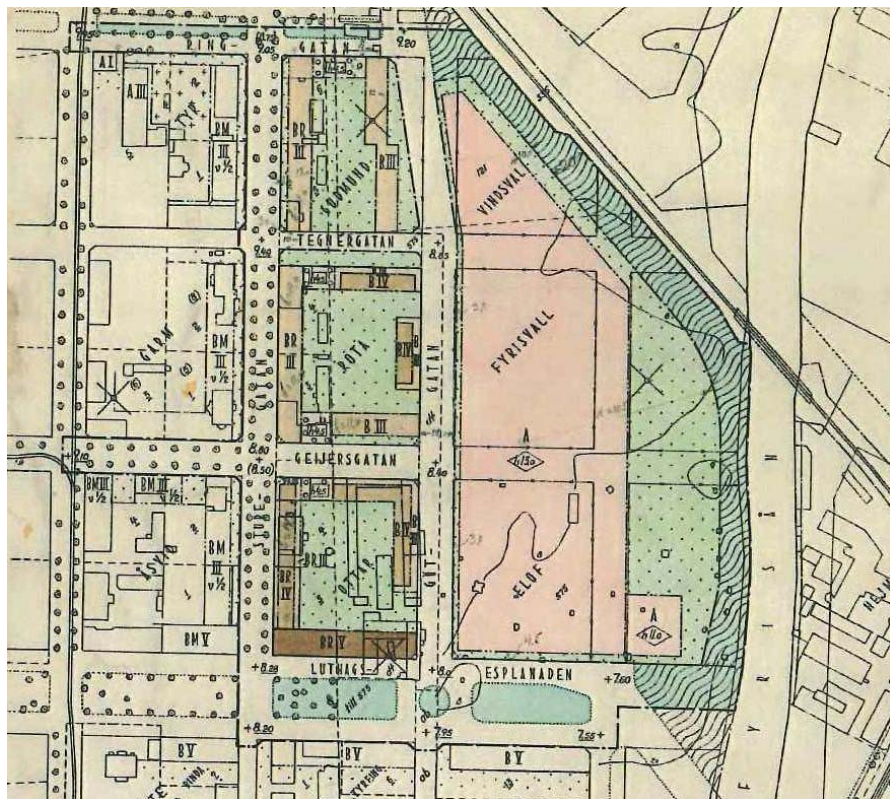
Planområdet ingår inom avgränsningsområde för innerstaden som ska kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats för fler bostäder ska upprätthållas utom där det av t ex miljöskäl inte är möjligt. Området ingår även i ett utpekade stråk lämpligt för tillskott av bebyggelse.

Planområdet är beläget utmed Fyrisån, vilken enligt översiktsplanen bildar ett värdefullt blå-grönt stråk som ska värnas och utvecklas till att bli sammanhängande. Dess rekreativa och sociala värden ska stärkas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt översiktsplanen är det även av stor vikt att korspunkter mellan stråk med olika karaktär utformas med stor omsorg. Översiktsplanen betonar även att inslaget av bostäder bör öka i de delar där sådana saknas för att stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet.

Det finns i översiktsplanen ett reservat för dubbelspårsutbyggnad, eller utbyggnad med mötesspår längs Dalabanan. Det behövs för att höja kapacitet och hastighet och underlätta pendeltågtrafik med stopp i Librobäck, Vänge och Järlåsa. Åtgärder som försvårar dubbelspårsutbyggnad, planskild anslutning till Ostkustbanan eller att tågstationer inrättas ska undvikas.

Detaljplaner

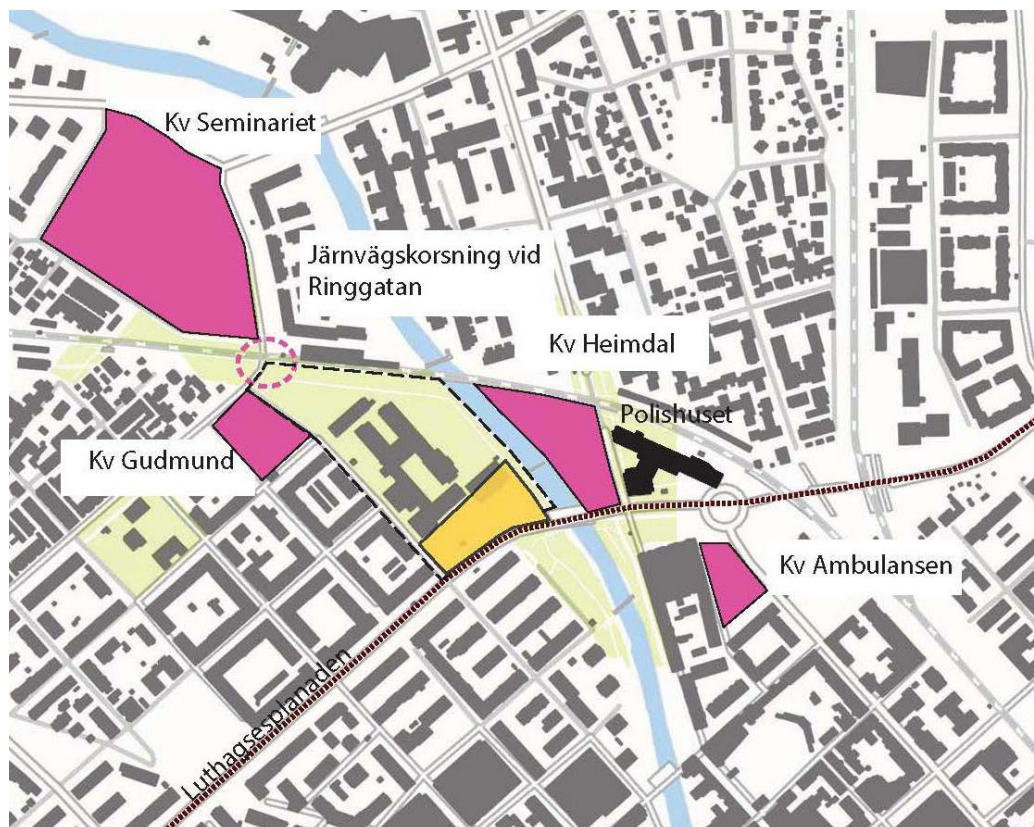
Gällande detaljplan medger markanvändningen A, allmänt ändamål, med en byggnadshöjd med 13 meter respektive 11 meter. Detaljplanen inrymmer även markanvändningen park eller planterad allmän plats, som idag utgörs av idrottsytor samt gång- och cykelstråket utmed Fyrisån.



Utdrag ur gällande detaljplan för kv. Luthagsstranden.

Intelligande projekt

I kvarteret Gudmund har bostäder uppförts med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna ut mot Götgatan. Bebyggelsen har en höjd på fyra till fem våningar. Byggnation pågår även i kvarteret Heimdal, där det uppförs bostäder och kontor med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna. Dessa byggnader uppförs med fyra till sex våningar. I kvarteret Ambulansen har bostäder uppförts i sex till åtta våningar med verksamhetslokaler i bottenvåningarna.



Färdigställda och pågående byggnadsprojekt i närområdet markerat med rosa, planområdet markerat med svart streckad linje, ny föreslagen bebyggelsen markerat med gult, Archus.

Dalabanan

Det finns planer på en framtida planskild korsning där Ringgatan idag korsar järnvägen. För att möjliggöra en planskild korsning krävs vissa anpassningar i gatunätet. I samband med planarbetet för kvarteret Seminariet, strax norr om järnvägen, har trafiktekniska studier tagits fram för sänkningen av Ringgatan vilka är relevanta även för områden söder om järnvägen.

Under framtagande av aktuell detaljplan har studier gjorts för att säkerställa tillgängligheten, för gång- och cykeltrafik, på den södra sidan av järnvägen vid ombyggnad till en planskild järnvägs korsning. Götgatan kommer att behöva stängas för trafik vid en ombyggnad av järnvägs korsningen då anslutningen till Ringgatan skärs av. En vändplan, tillräckligt stor för underhållsfordon, behöver därför kunna anordnas och utanför denna parallellt med Ringgatan behövs en cirka 50 meter lång ramp för gång- och cykeltrafik anordnas. Dessa anpassningar utgör förutsättningar i detaljplanen.

STADSBYGGNADSVISION

Målsättningen med den nya föreslagna bebyggelsen inom planområdet är att skapa möjlighet för nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge i staden. Den föreslagna bebyggelsen kompletterar befintliga bebyggelsestrukturer längs Luthagsplanen. Ett tillägg av bebyggelse i detta läge bidrar till stadsmässighet i form av bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna, vilket kan antas medföra ökad rörelse och aktivitet i kvarteret och längs med å-rummet.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget cirka en kilometer norr om Uppsala centrum, i främre delen av Luthagen. Området avgränsas av Luthagsplanen, Götgatan, Ringgatan, järnvägen (Dalabanan) samt av Fyrisån.



Översiktsskarta över områdets placering i staden. Planområdet är markerat i gult, Archus.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 5 hektar (=50 000 kvm). Planområdet utgörs av fastigheten Luthagen 50:1 som ägs av Uppsala kommun Skolfastigheter AB och fastigheterna Luthagen 1:2, Luthagen 1:4 samt Luthagen 1:28 vilka ägs av Uppsala kommun.

Dåvarande fastighetsnämnden i Uppsala kommun beslutade 2011-12-15 att anvisa mark för uppförande av bostadsrätter samt förskola till Luthagens Strand AB inom fastigheten Luthagen 50:1. Marken övergick senare till Uppsala kommun Skolfastigheter AB som har ansökt om en ny detaljplan för att möjliggöra denna markanvisning.

Tidplan

Samrådsbeslut under tredje kvartalet 2015
Granskningsbeslut under tredje kvartalet 2016
Beslut om antagande under fjärde kvartalet 2016

Tidplanen för projektets genomförande är att bostadsprojektet ska påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Bostäderna avses att byggas ut etappvis.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planområdet är centralt beläget och att en förändring av platsen är betydelsefull för utvecklingen av centrala Uppsala. Detaljplaner i centrala lägen blir snabbt inaktuella då förutsättningar och behov fort ändras vilket motiverar en kortare genomförandetid. Detaljplanen fortsätter att gälla fram till dess den ändras eller upphävs.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Luthagen mellan Luthagesplanaden, Götgatan och järnvägen Dalabanan. Luthagen utgörs av bebyggelse i form av flerfamiljshus främst från 1940 och 1950-talet. Planområdet domineras idag av Fyrisskolan med omgivande friytor. Skolan grundades 1945 och byggdes sedan ut på 1960 och 1980-talet. Planområdet ligger utmed Fyrisån som utgör ett värdefullt rekreativstråk centralt i staden.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av Fyrisskolan med omgivande ytor kopplade till skolans verksamhet. Skolans utemiljö är idag i stort behov av upprustning. Ett allmänt gång- och cykelstråk går längs med Fyrisån. Det finns idag inga direkta kopplingar från Götgatan till å-rummet.

Å-rummet längs med Fyrisån är ett värdefullt och uppskattat stadsrum för olika typer av aktiviteter och upplevelser. Det ger invånarna möjlighet till rekreation och friluftsliv centralt i Uppsala. Planområdet ligger vid början av en planerad förlängning av åstråket norrut, som går från stadskärnan vidare längs ny bebyggelse på Fyrisvallen vidare mot Libroängen och norrut mot Librobäck.

Fyrisån, som blågrönt rekreativstråk med gång- och cykelvägar, länkar samman de nya bostadskvarteren och centrum och skapar säkra och attraktiva grönstråk. Dessa stråk blir en värdefull rekreativ resurs och en viktig del av stadsbilden. Parkstråket längs Fyrisån har i detta avsnitt naturmarkskaraktär.

Gång- och cykelvägen går längs med Fyrisån och följer sedan järnvägen norrut mot Ringgatan. En provisorisk passage under järnvägen, längs med ån, finns mellan aktuellt planområde och bebyggelsen i det angränsande bostadskvarteret Fyrisvallen.



Parkstråket vid gång- och cykelbanan längs Fyrisån, Archus.

Förändringar

Föreslagen detaljplan möjliggör en stadsmässig bostadsbebyggelse i en central del av Uppsala längs med Luthagsplanaden. De nya föreslagna byggnaderna kompletterar och förstärker den befintliga bebyggelsestrukturen längs Luthagsplanaden. Tillgängligheten till å-rummet förstärks från centrala stadskärnan och norrut. Den föreslagna lokalgatan angränsar direkt mot parkmark och ökar tillgängligheten till å-stråket från Götgatan och för de boende i kvarteren väster om planområdet. I samband med att ny bebyggelse tillkommer kan exploateringsmedel avsättas för att förbättra funktionerna utmed Fyrisån.



Illustration av den nya bebyggelsen sett från östra sidan av Luthagsbron, Sweco architects.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger på gränsen till område för riksintresse för kulturmiljö i *Uppsala stad*. Riksintresset pekar i huvudsak ut de delar av Uppsala som ligger väster om ån som intressanta, men nämner att Uppsala generellt har en mängd lämningar från medeltid, Vasatid och senare århundraden.

Riksintresset innefattar centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residensstad-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet. Gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering, gatunät enligt rutnätsplan med hörnslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet. Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Gatu- och platsnamn som anknyter till stadens kulturhistoriska utveckling.

Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområde. Inom detta område bör det i samband med väsentliga förändringar inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö klargöras i vilken utsträckning objekten är skyddsvärda. Inom planområdet finns dock inga särskilt utpekade kulturmiljövärden.

Planområdet gränsar mot delar av borte Luthagen som tagits upp som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt KF-beslut, 1988. Här gäller främst att gestaltning, volymer och höjder i planområdet ska ta hänsyn till intilliggande bebyggelsekvarter.

Förändringar

Vid utveckling av planområdet enligt föreslagen detaljplan kommer den nya planerade bebyggelsen få en viss påverkan på äldre intilliggande bostadskvarter i Luthagen. Detta då ingen bebyggelse tidigare funnits på platsen där man nu avser uppföra bostäder. Den nya föreslagna bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till befintliga värden som gestaltning, volymer och höjder samt bebyggelsestrukturer i närområdet. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka den befintliga bebyggelsen eller riksintresset för kulturmiljö i *Uppsala stad* negativt.

Naturmiljö

Förutsättningar

Generellt biotopsskydd

Luthagesplanaden och Götgatan är kantade av trädalléer, dessa är skyddade av det generella biotopsskyddet. Inför avverkning av träd kan ansökan om dispens från biotopsskyddet behöva beviljas av länsstyrelsen.

Flora och fauna

Å-rummet är ett värdefullt blågrönt stråk centralt i Uppsala. Längs Fyrisån, inom aktuellt planområde, finns enligt kommunens naturdatabas ett antal skyddsvärda träd, dessa utgörs av en skogsalm och fyra oxlar med en omkrets på stammarna på cirka två meter.

I Fyrisån lever den hotade arten Asp, ett projekt har genomförts i syfte att öka den biologiska mångfalden i ån och för att återintroducera arten.

Strandskydd

Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13—18§, i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet till 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är i nu gällande detaljplan för kvarteret Luthagsstranden upphävt.

Förändringar

Generellt biotopsskydd

I samband med uppförandet av en ny telestation, vilken ska ersätta befintlig telestation, kan ett av träden längs med Luthagsesplanaden behöva avverkas.

Flora och fauna

Vid urgallring och förändringar längs å-stråket ska skyddsvärda träd bevaras och stor hänsyn ska tas vid markarbeten nära träden.

Strandskydd

Strandskydd *Strandskydd upphävs inom planområdet, utom på allmän plats såsom park, gata och gång- och cykelväg*

Strandskydd upphävs inom de delar av planområdet som berörs av detta, utom på allmän plats. Då planen ligger inom område för strandskydd enligt MB 7 kap 13—18§ upphävs detta inom det aktuella området för att ett genomförande av planen ska vara möjligt. Detta beskrivs mer utförligt under rubriken Miljöbalken 7 kap. Utmed Fyrisån, i parkstråket, kvarstår strandskyddet och tryggar allmänhetens tillgång till å-rummet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bebyggelsen i Luthagen utgörs till största delen av bostadshus från 1930 till 1960-talet med tre till fem våningar i putsad fasad i en varm färgskala. Längs med Luthagsesplanaden är bebyggelsen något högre med fem till sex våningar. Byggnaderna längs Götgatan är mestadels uppförda i tre våningar samt något hus med en fjärde indragen våning. I kvarteter Gudmund har nya bostäder uppförts med fyra till fem våningar.



Befintlig äldre bebyggelse, längs med Luthagsesplanaden, Archus.



Bebyggelse längs Götgatan, tre våningar med en fjärde indragen, Archus.



Kvarteret Fyrisvallen nordost om Fyrisskolan, Archus.

Längs med Fyrisån i kvarteret Fyrisvallen strax norr om aktuellt planområde och järnvägen, Dalabanan, har nyare bostadshus uppförts med fyra till sex våningar samt med en sjunde indragen våning på delar av bebyggelsen.

Planområdet domineras idag av Fyrisskolan. Skolans äldsta delar är från 1940-talet och är ritat av Gunnar Leche, dåvarande stadsarkitekt i Uppsala. Skolan har byggts ut på 1960- och 1980-talet. Skolbyggnaden är mestadels uppförd i rött tegel i en till fyra våningar med platt tak. Byggnaden har en central placering på fastigheten.



Fyrissskolans södra del med huvudentré som vetter mot Luthagsesplanaden, till höger i bild syns teknikbyggnaden som behöver rivas för att möjliggöra ny bebyggelse, Archus.

Parkeringsytor finns på den norra och södra delen av skolområdet med infart från Götgatan. Längs med Fyrisån finns idrottsytor som tillhör skolan, närmast ån och järnvägen finns ett allmänt större gång- och cykelstråk som utgörs av park.

Inom det område som avses bebyggas med bostäder finns idag skolans teknikhall, uppförd i rött tegel, en parkeringsplats, en gång- och cykelväg samt en gräsyta.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostäder längs med Luthagsesplanaden där centrumverksamhet ska inrymmas i delar av bottenvåningarna. Bebyggelsen föreslås uppföras med sex till åtta våningar. Den nya bebyggelsen bidrar till att cirka 130 nya lägenheter tillkommer inom planområdet. Skolans markanvändning bekräftas i föreslagen detaljplan. En teknikhall byggd på 1980-talet kommer att behöva rivas för att möjliggöra ett genomförande av aktuellt detaljplaneprojekt. En ny byggrätt medges i den norra delen av skolområdet där ny teknikhall kan uppföras.

Gestaltning

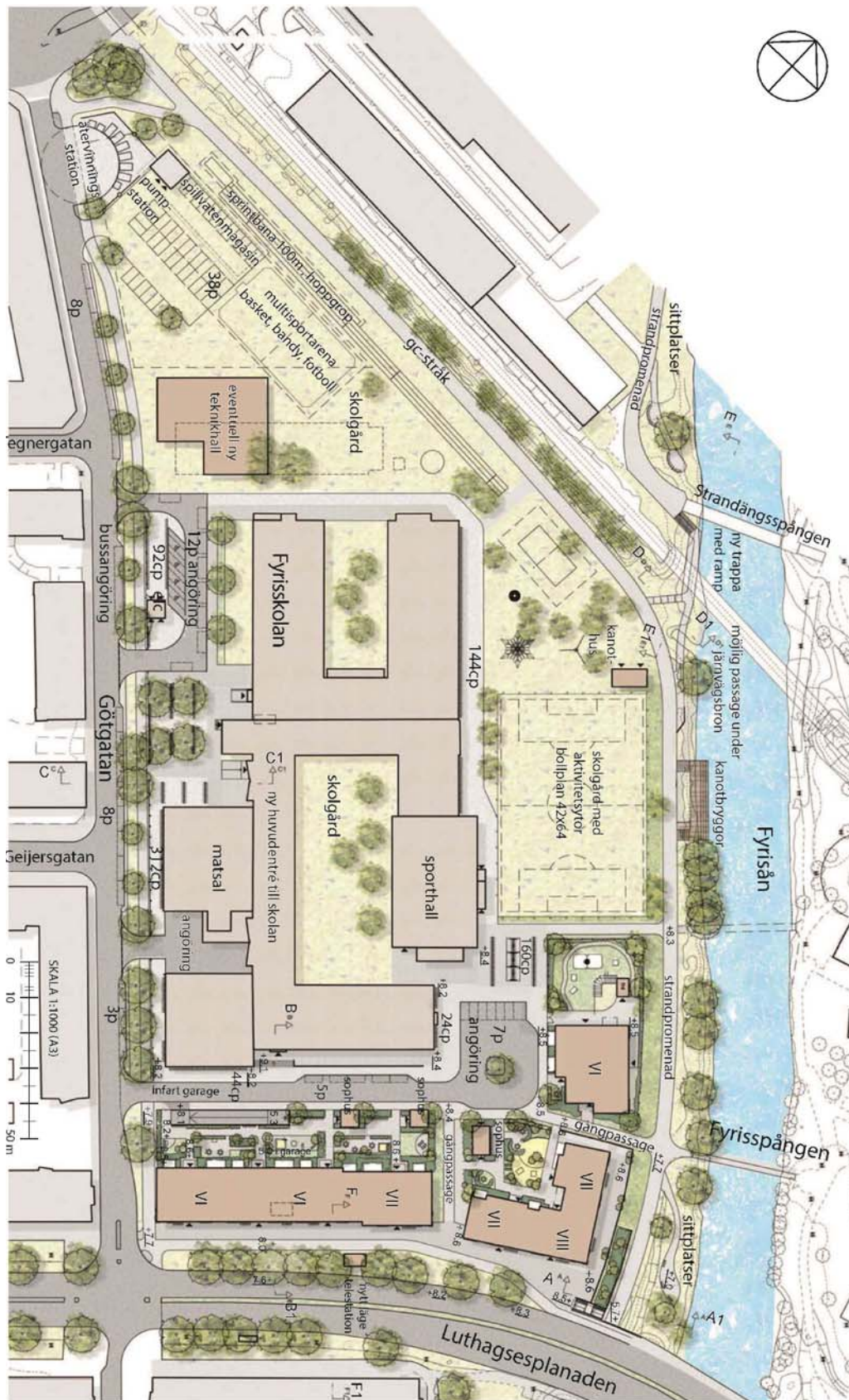
De nya byggnaderna ska ha genomgående entréer för att uppnå god tillgänglighet och ge Luthagsesplanaden karaktär av stadsgata. Verksamhetslokaler ska kunna inrymmas i delar av kvarterets bottenvåningar för att möjliggöra för mindre butiker samt restauranger att etablera sig i kvarteret. Detta kan bidra till ett mer aktivt stadsliv i kvarteret.

S

Skola

Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning skola och reglerar byggrätten för skolan och möjliggör uppförande av en ny teknikhall i ett nytt läge. Skolans byggrätt begränsas i det läge där ett nytt spillvattenmagasin har anordnats samt för att säkra tillgängligheten till skolan.

- BCP** *Bostäder, centrumverksamhet och parkering. I bebyggelsens bottenvåning mot Luthagsesplanaden ska centrumverksamhet inrymmas.*
Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse där lokaler för centrumverksamhet ska inrymmas i delar av bottenvåningarna ut mot Luthagsesplanaden. Kvarteret är centralt beläget i staden och har idag ett relativt litet serviceutbud. Bestämmelsen parkering (P) ger möjlighet att anordna parkeringsgarage under kvartersmark.
- e₁** *Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark. Balkonger inkluderas ej i bruttoarean.*
Bruttoarea syftar till att reglera den nya bebyggelsens exploateringsgrad i de delar som ges en friare möjlighet till varierande våningshöjder. Balkonger inkluderas ej i bruttoarean.
- e₂** *Minsta bruksarea i kvadratmeter för verksamhetslokaler i bottenvåning.*
Bestämmelsen reglerar en minsta area för centrumverksamhet som ska anordnas inom byggrätten.
- BSP** *Bostäder, Förskola, Parkering.*
I den fristående byggnaden, punkthuset, föreslås bostäder kunna uppföras med möjlighet att vid behov inrymma två förskoleavdelningar i bottenvåningen. Det ges i detaljplanen utrymme för att anordna en inhägnad gård i direkt anslutning till förskolans verksamhet. Bestämmelsen parkering (P) ger möjlighet att anordna parkeringsgarage under kvartersmark.



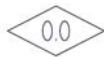
Planillustration över hela planområdet med skolområdet överst i bilden och den nya bostadsbebyggelsen nederst i bild. Brunt färgade byggnadskroppar utgör ny föreslagen bebyggelse, Archus.

Utformning

Ny bebyggelse i anslutning till Götgatan ska relatera till den befintliga bebyggelsens skala i intilliggande kvarter längs Luthagsplanaden. Ny bebyggelse närmast Götgatan, regleras med bestämmelse som tillåter en byggnadshöjd av 20 meter och en våningshöjd med sex våningar. Bebyggelsen trappas sedan upp i höjd till sju våningar, med en byggnadshöjd av 23 meter. Vid hörnet närmast Fyrisån går byggnaderna upp till åtta våningar, med en totalhöjd av 31 meter. Bestämmelserna som reglerar våningsantal, byggnadshöjd och totalhöjd syftar till att ge den nya bebyggelsen variation och en rörelse i höjd längs med Luthagsplanaden. Bebyggelsen närmare Fyrisån avses få ett modernare uttryck i utformning och material av fasader och tak.

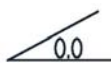
VI, VII, VIII *Högsta antal våningar*

Den nya bebyggelsen närmast Götgatan föreslås uppföras med sex våningar, vilket kan relateras till den intilliggande bebyggelsens våningsantal med fem våningar där vissa byggnader är uppförda med takvåning. Den nya bebyggelsen föreslås öka i höjd upp till åtta våningar närmare Fyrisån, vilket kan motiveras av den nyare högre kvartersbebyggelsen i kvarteret Fyrisvallen intill Fyrisån strax nordost om järnvägen. Den nya bebyggelsen höjd anknyter även till de punkthus, från 1950-talet, i sju våningar i parkstråket längs Fyrisån strax söder om Luthagsplanaden. Den nya föreslagna bebyggelsen skymmer inga viktiga siktlinjer in mot staden eller andra viktiga stråk.



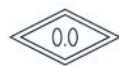
Högsta byggnadshöjd i meter.

Bestämmelsen begränsar byggnadshöjden för den nya bebyggelsen. Föreslagen byggnadshöjd relaterar till intilliggande bebyggelsens byggnadshöjder.



Minsta respektive största taklutning i grader.

Syftet med föreslagen reglerad taklutning med 30° är att reglera utformningen av den nya bebyggelsen så att denna ska harmoniera med intilliggande kvarter. Takvinkeln får brytas av tekniska installationer och skorstenar.



Högsta totalhöjd i meter.

Bestämmelsen högsta totalhöjd syftar till att ge möjlighet att i delar av det nya föreslagna kvarteret skapa en varierad takutformning med olika takvinklar.



Illustration över hur den nya föreslagna bebyggelsen kan komma att utformas och variera i höjd och våningsantal sett från Luthagsplanaden, Sweco architects.

f₁ *Byggnader ska utformas med god arkitektonisk kvalitet och en omsorgsfull färgsättning.*

Bestämmelsen syftar till att betona vikten av hög arkitektonisk kvalitet och att gestaltningen av den nya bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse i

Luthagen. Bestämmelse betonar även vikten av att visa hänsyn till befintliga kulturmiljövärden i närområdet.

- f₂ *Takterass får anordnas mot bostadsgård.*
Takterasser får anordnas, dessa ska vara vända in mot bostadsgårdarna för att bevara karaktären på bebyggelsen och taklandskapet ut mot Luthagesplanaden. I Luthagen förekommer både takkupor, takterasser och även piskbalkonger i viss omfattning.



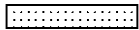
Vy sedd från Luthagesplanaden österut mot den nya föreslagna bebyggelsen, Sweco architects.

Placering

Förgårdsmark mellan de nya byggnaderna och gång- och cykelvägen längs Luthagesplanaden ska vara hårdgjord och utformas stadsmässigt. Förgårdsmarken ska inrymma cykelparkeringar dels för besökande och boende i kvarteret, dels för besökare till verksamheterna i bottenvåningarna. Placering av de nya byggnaderna förhåller sig till Luthagesplanaden som övrig bebyggelse längs esplanaden. Detta för att möjliggöra en framtida omvandling av Luthagesplanaden med samma förutsättningar i gatusektionen som i intilliggande kvarter.

- p₁ *Byggnader ska placeras i fastighetsgräns mot gata och i egenskapsgräns mot prickad mark mot Luthagesplanaden.*
Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässighet där byggnaderna möter gatan och upplevs som en del av stadsrummet.
- v₃ *Ovan 3,5 meters frihöjd får balkonger kraga ut högst 1,5 meter över prickad kvartersmark mot Luthagesplanaden samt mot Fyrisån. Under lägsta frihöjd 3,5 meter får balkonger kraga ut 0,3 meter över prickad mark mot Luthagesplanaden och mot Fyrisån.*
Denna bestämmelse möjliggör att balkonger kan kraga ut över kvartersmark, för att möjliggöra en utformning som relaterar till omgivande bebyggelses balkonger.

- V4 *Balkonger får kraga ut med högst 0,5 meter över gatumark, parkmark och gång- och cykeltväg med en lägsta frihöjd på 3,5 meter.*
Denna bestämmelse möjliggör att balkonger kan kraga ut över gatumark, för att möjliggöra balkonger med en liknande utformning som omgivande bebyggelse.

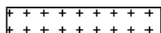


Byggnad får inte uppföras.

Byggnader får inte uppföras på prickad kvartersmark mellan bostadsbebyggelsen och Luthagsesplanaden, denna yta behöver vara tillgänglig för entréer och för att anordna cykelparkeringar samt möjliggöra för en mindre uteservering på den egna kvartersmarken mot Fyrisån.

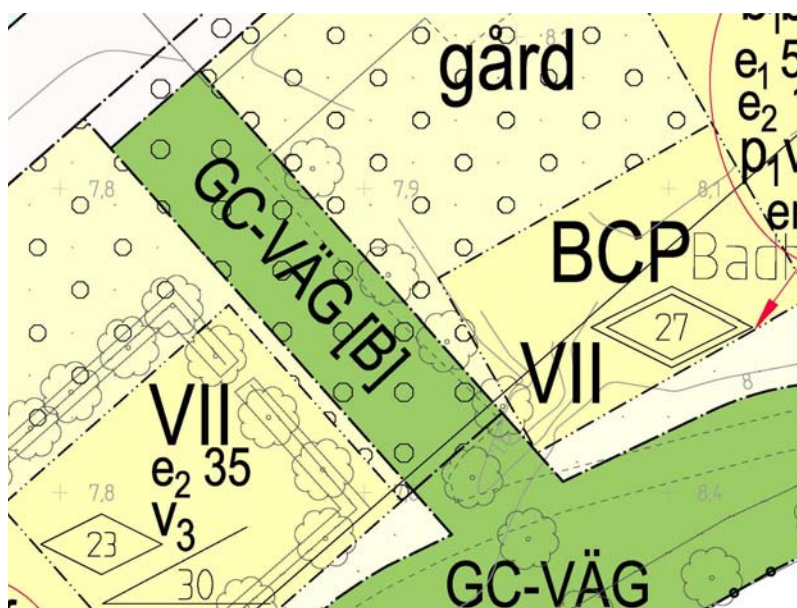
Prickad mark mot Götgatan, inom skolans fastighet, skapar en enhetlig bebyggelsestruktur och möjliggör angöring till skolans södra entré från den nya lokalgatan.

I den norra delen av planområdet är kvartersmarken prickad då det nyligen anlagts ett underjordiskt spillvattenmagasin på platsen. Spillvattenmagasinet får inte byggas eller belastas för tungt och fundament får ej anordnas.

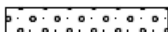


Marken får endast byggas med mindre komplementbyggnader. Överbyggnad av ramp på kvartersmark BCP får uppföras i en våning.

Denna bestämmelse tillåter uppförande av mindre komplementbyggnader både i form av sophus men även mindre byggnader för exempelvis förskolans och skolans verksamhet. Den ramp som går ner till parkeringsgaraget på kvartersmark (BCP) föreslås överbyggas med tak.

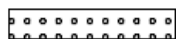


Inzoomning av plankartan där kvartersmark och allmän plats underbyggs av parkeringsgarage för bostadsändamål, Archus.



Marken får byggas under med ett planterbart bjälklag. Enstaka komplementbyggnader i en våning får uppföras.

Ovan parkeringsgaraget ska bostadsgårdar anordnas och utformas till en trevlig utemiljö för de boende, detta kräver att bjälklaget är planterbart. Mindre komplementbyggnader får uppföras exempelvis mindre lusthus och redskapsbodur.



Marken ska byggas under med ett körbart bjälklag som ska vara planterbart.

Där det underjordiska parkeringsgaraget underbygger del av kvartersmark som kräver körbara ytor och allmän plats som utgörs av park, gång- och cykelväg samt lokalgata ska körbart bjälklag anordnas. Bjälklaget ska även vara planterbart så att en trevlig utemiljö kan anordnas.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är centralt beläget i Uppsala med butiker och annan service inom promenadvstånd. Ett antal kommunala förskolor finns i närområdet och en kommunal gymnasieskola inom aktuellt planområde. I kvarteret Seminariet finns även en närliggande friskola, Uppsalas Musikklasser, för årskurs 3–9.



Illustration som visar dagligvarubutiker i närområdet markerat med röda punkter och planområdets läge markerat med gult, Archus.

Förändringar

BCP

Bostäder, Centrumverksamhet, Parkering. I bebyggelsens bottenvåning ut mot Luthagsplanaden ska centrumverksamhet kunna inrymmas.

I delar av den nya bebyggelsen ska det finnas lokaler i bottenvåningen för verksamheter som handel, service och andra besöksfunktioner i ett centralt läge. Detta kan bidra till ett varierat och levande kvarter.

V2

Lokaler ska ha en invändig takhöjd om minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag. Färdigt golv i verksamhetslokaler ska ansluta till marknivåer vid entréer.

Verksamhetslokalerna ska ha en minsta invändig takhöjd med 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag vilket möjliggör etablering av restauranger och liknande verksamheter vilka kräver en högre takhöjd. Lokalerna ska ansluta med färdigt golv mot gatumark vid entréerna för att tillgodose kraven på tillgänglighet.

- BSP** *Bostäder, Förskola, Parkering.*
I detaljplanen ska möjlighet finnas att anordna en förskola i bottenvåningen på det fristående punkthuset närmast skolan. Ytor för utevistelse för förskoleverksamheten kan anordnas på den egna kvartersmarken. Förskolegården blir cirka 19 kvm/barn och ligger i direkt anslutning till förskolan.
- e₂** *Minsta bruksarea i kvadratmeter för verksamhetslokaler i bottenvåning.*
Denna bestämmelse säkrar en minsta area för verksamhetslokaler i delar av bottenvåningarna.

Friytor

Förutsättningar/Förändringar

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ska anordnas så att en trevlig utemiljö skapas för de boende i kvarteret. Den kvartersmark som ligger närmast skolans idrottsytor ska utgöra gård till den förskoleverksamhet som ska inrymmas i punkthuset.

- gård** *Bostadsgård ska finnas med planteringar och plats för utevistelse och lek.*
Detaljplanen ger förutsättningar för bostadsgårdar i ett skyddat och bullerdämpat läge. Bostadsgårdarna ska utformas med planteringar och plats för utevistelse och lek för att tillgodose det nära behovet av utevistelse.

Skola

Skolan har ytor för utevistelse och idrott i anslutning till skolbyggnaderna. Dessa ytor är idag i behov av upprustning.

Rekreatiionsstråk

Det finns goda möjligheter till utevistelse i det allmänna blågröna rekreatiionsstråk som å-rummet utgör och som ligger i direkt anslutning till den nya föreslagna bebyggelsen. Det finns även möjlighet att länka samman å-stråket med en ny förbättrad passage under järnvägsbron, på den västra sidan av ån. Detta skulle skapa möjlighet till ett sammanhållet rekreatiionsstråk på båda sidor av Fyrisån.



Grönstruktur längs Fyrisån och i närhet till planområdet, Archus.



Idag finns en provisorisk passage under järnvägsbron i anslutning till planområdet.

Föreslaget bebyggelsestillskott i kvarteret bedöms kunna få en positiv inverkan på å-rummet längs med Fyrisån då stråket blir mer tillgängligt och bidrar till att fler människor rör sig i området. Den aktuella delen av å-stråket kan utvecklas till en attraktivare utemiljö liknande de miljöer som under senare tid tillskapats utmed Fyrisåns stränder. Möjlighet finns att öka tillgängligheten till vattnet och samtidigt förbättra vistelseytorna längs å-stranden t ex med fler sittplatser. Samtidigt finns en ambition att binda samman å-stråket i innerstaden och därmed öka möjligheterna för rekreation längs hela å-stråket.



Brygga som idag utgör vattenkontakt längs aktuellt parkavsnitt längs Fyrisån.

PARK

Park

Markanvändningen park kvarstår längs med å-stråket och längs det gång- och cykelstråk som finns längs med järnvägen för att säkra allmänhetens tillgänglighet till å-rummet och till anslutande gång- och cykelstråk.



Det allmänna parkstråket längs Fyrisån strax norr om järnvägsbron.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Tillgängligheten till bostäderna ska lösas på den egna kvartersmarken mot bostadsgårdarna.

entréer *Entréer ska vara genomgående.*
Bestämmelsen säkrar tillgängligheten med entréer till de nya bostäderna från både bostadsgården och Luthagsplanen. Bebyggelsen bedöms bli mer stadsmässig med entréer mot Luthagsplanen. Lägenheter och hissar kommer att ligga på en högre nivå än entréplanet, ett lyftbord alternativt mindre hiss anordnas för att klara tillgängligheten till det första våningsplanet.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Geoteknik

Marken inom planområdet består till stor del av mäktiga lerlager, upp till 20 meter, av så kallad kohesionsjord. Kohesionsjorden utgörs av lera som uppvisar torrskorpekaraktär, det vill säga fast beskaffenhet till cirka en meters djup för att därunder i huvudsak vara av lös- till halvfast beskaffenhet. Marken överst utgörs av ett fyllningslager med varierande mäktighet på cirka 1 meter. Friktionsjorden under leran har inte undersökts, men bedöms utgöras av sand ovan fastare lager av morän. På större djup återfinns berg.

Markföroreningar

För bedömning av jordprovernas föroreningsnivå har Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM, enligt rapport 5976, använts.

- KM - Känslig markanvändning, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Grundvatten inom och intill området skyddas.
- MKM - Mindre känslig markanvändning, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Grundvatten 200 meter nedströms området skyddas.

Några av de borrhöjningar där jordprov tagits visar på att det finns halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) men under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I några av borrhöjningarna har halter av PAH (polycykliska aromatiska föreningar) med hög molekylvikt påvisats. En borrhöjning har uppvisat halter av PAH med medelhög och hög molekylvikt där bly och kvicksilver påvisats och i ytterligare en borrhöjning påvisades halter av bly. De analyserade proverna av underliggande lerlager samt ett samlingsprov uppvisar halter under riktvärdet för känslig markanvändning.

Förändringar

Geoteknik

Leran har en stor mäktighet och betraktas som relativt sättningsbenägen. I princip kan alla belastningsökningar på leran förväntas ge upphov till sättningar. Viktigt att beakta vid projekteringen är således att undvika större uppfyllnader i delar där marken är känslig för sättningar, exempelvis vid entréer, ledningsanslutningar eller dylikt.

Grundläggning av ny teknikbyggnad, som ska ersätta den tidigare teknikbyggnaden, längs Götgatan, kan grundläggas med hjälp av pålar slagna till fast botten. Om byggnaden utförs med lätt stomme och en jämn lastfördelning och att mindre sättningar kan accepteras bedöms det finnas möjlighet att grundlägga direkt i mark utan pålar. Detta kräver dock en kontroll av lerans sättningsegenskaper samt byggnadens lastförutsättningar.

Bostäder i den södra delen av fastigheten avses byggas med ett genomgående parkeringsgarage under hela bostadsdelen som dessutom sträcker sig en bit utanför husen. Lerdjupet varierar från cirka 34 meter vid Götgatan till cirka 58 meter vid Luthagsbron. Utkragande garage och ojämna lerdjup komplicerar grundläggningen en aning. Rekommendationen är att grundlägga samtliga delar med kohesionspålar även om lerdjupet är begränsat upp mot Götgatan där det kan behövas fler pålar. Lastskillnaden är stor då delar av garaget överbyggs med bostäder och delar överbyggs med gård och gata. Vid grundläggning kan detta innebära en risk för ojämna sättningar, om gränzonerna inte går att lösa konstruktivt.

Alla byggnader längs ån har förutsatts vara pålade, vilket innebär att någon tillskottslast från byggnad ej tillförs på markytan. Vid pålning längs Fyrisån måste dock risken för jordrörelser beaktas så att stabiliteten mot ån inte äventyras. Även uppfyllnader utmed Fyrisån kan leda till stabilitetsproblem. Detaljerade utredningar och beräkningar sker i projekteringskedet.

Delar av den intilliggande bebyggelsen, bland annat Fyrissskolan och fastigheterna söder om Luthagesplanaden och sydväst om Götgatan, har en grundläggning med träpålar, vilket medför att schaktarbeten måste utföras så att utdränning ej sker. Med tanke på avståndet till aktuella byggnader bedöms dock risken vara relativt liten. Tidigare utredningar i angränsade områden visar en grundvattentrycknivå kring +3,5 till +4,5 vilket motsvarar cirka 2–3 meter under befintlig marknivå. Med en källare på cirka 4 meters djup innebär det att den kommer ligga strax under trycknivån. Denna trycknivå kommer man dock inte i kontakt med vid byggnationen. Det beror på att, mellan vattenförande lager under leran och schaktbotten, finns ett mäktigt lerlager som är tätt och förhindrar kommunikation i vertikalled. Någon risk för att påverka grundvattennivån är inte aktuell. Däremot förekommer ytligt markvatten som finns i sprickor i den torra delen av leran och i fyllningslagret ovan leran. Det är det vattnet som är viktigast för risken för omgivningspåverkan framför allt för byggnader grundlagda på träpålar. En utdränning av markvatten kan medföra att träpålar kommer ovanför markvattenytan vilket kan ge ett accelererat rötningsförlopp hos pålarna. För att inte riskera att orsaka den typen av skador på närliggande byggnader kommer byggherren i samband med projekteringen inventera lägsta dräneringsnivåer. Vanligen är dräneringsnivåerna djupast i befintliga ledningssystem i gatorna.

Markföroreningar

I samband med nybyggnation på fastigheten, om markanvändningen kvarstår som känslig markanvändning, rekommenderas att en sanering utförs vid de borrhullspunkter där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Förorenade massor ska då transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljö- och hälsönämnden, Uppsala kommun, i enlighet med Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska Miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Miljöförvaltningen informeras omgående.

Vattenområden

Förutsättningar

Vattenskyddsområdet

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde för dricksvatten. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.

Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst Uppsalaåsen–Uppsala

Inom planområdet finns goda uttagsmöjligheter av dricksvatten, området ingår i vattenförekomsten Uppsalaåsen–Uppsala. För grundvatten Uppsalaåsen–Uppsala finns miljökvalitetsnormer. Den kvantitativa statusen är idag god, det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2021. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2021.

Ytvatten

Planområdet ligger i direkt anslutning till Fyrisån och har stor inverkan på platsen. Utmed ån finns ett välanvänt rekreativstråk för gående och cyklister. Längs strandkanten växer ett antal stora träd. I Fyrisån lever även den hotade fiskarten Asp.

Vid utvecklingen av planområdet ska vattenområdet Fyrisån och den livsmiljö den bland annat utgör för fiskarten Asp, hanteras med stor hänsyn och försiktighet. Aspen är skyddsvärd enligt EU:s vattendirektiv. Vid utvecklingen av det aktuella parkområdet utmed ån kan bryggor komma att anläggas för att skapa ett attraktivt parkstråk utmed ån. Även detta anläggningsarbete ska ske med stor hänsyn till vattenområdet.

Dagvatten

Dagvatten från området rinner idag ut i det allmänna dagvattensystemet och ut i Fyrisån.

Miljökvalitetsnormer för Fyrisån och för dagvatten

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap. Miljökvalitetsnormen för Fyrisån, med avseende på förslag 2013, visar att denna har en måttlig ekologisk status och att den bedöms kunna uppnå en god ekologisk status 2021. Den kemiska statusen uppges som ”ej god” idag och bedöms inte kunna uppnå detta till 2021, detta på grund av föroreningar som kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenyletrar. Miljöproblem som idag finns i Fyrisån är exempelvis övergödning, syrefattiga miljöer och olika typer av miljögifter.

Förändringar

Vattenskyddsområdet

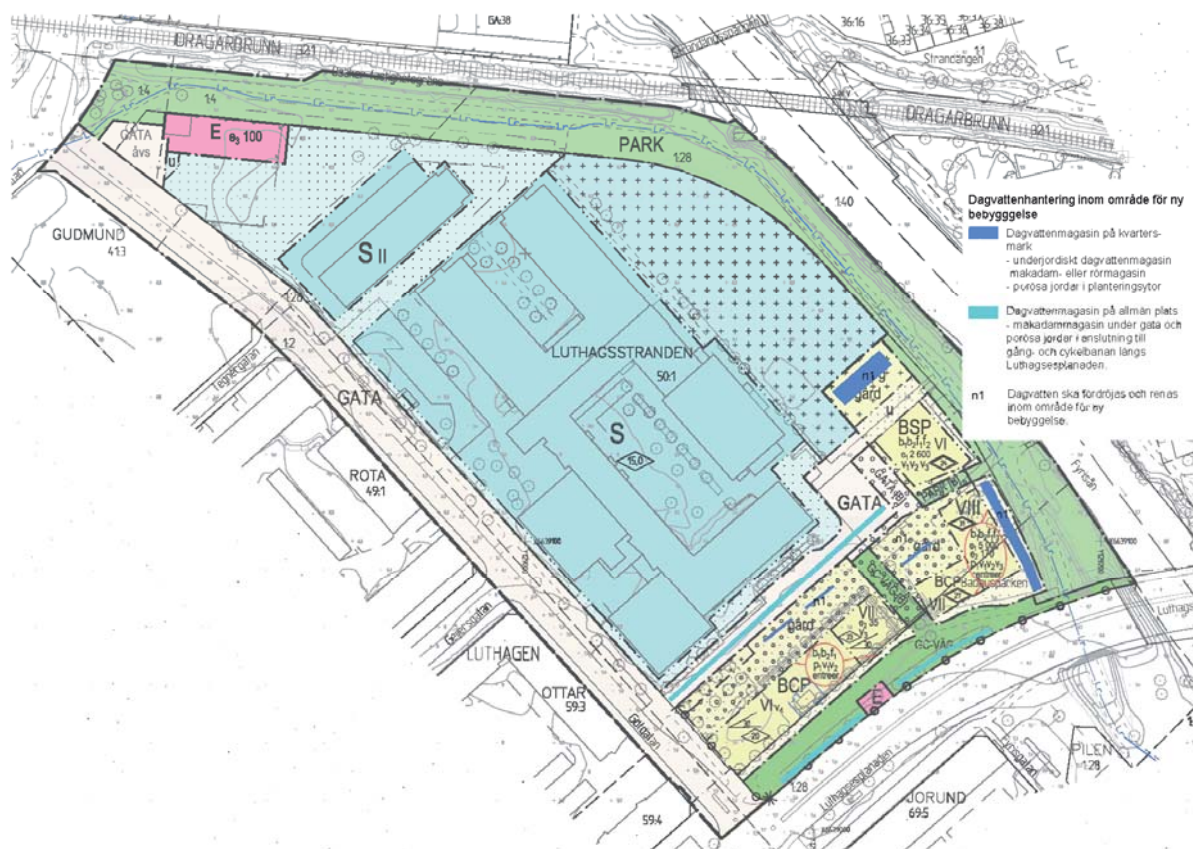
Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen. Dispens från länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet. Tidigare utredningar i angränsande områden visar en grundvattennivå kring +3,5 till +4,5 vilket motsvarar cirka 2–3 meter under befintlig marknivå. Trycknivån förekommer inte som en fri vattenyta i leran utan erhålls enbart då man punkterar leran exempelvis med ett öppet rör ner till vattenförande lager under leran. Vid schaktarbeten har man således ingen direktkontakt med grundvattnet, utan bara med markvatten som förekommer i fyllningslagret ovan leran.

Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst Uppsalaåsen-Uppsala

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för den kemiska eller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten.

Dagvatten

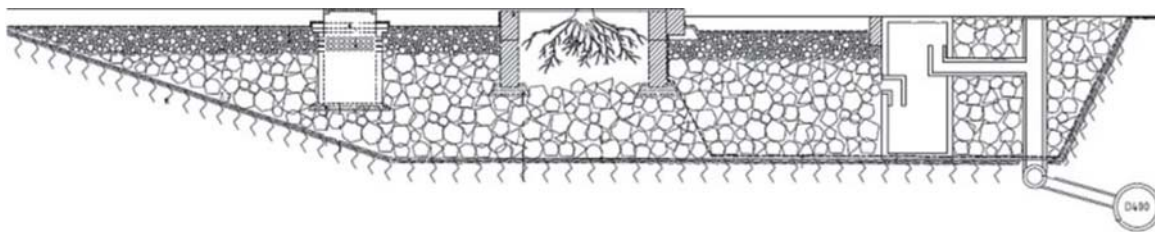
Föreslagen dagvattenhantering med fördröjning och rening av dagvatten avser kvartersmark för bostäder. Dagens dagvattenhantering för skolområdet kvarstår.



Dagvattenhantering inom område för ny bebyggelse, Archus.

- n1** *Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark.*
Dagvatten avses fördröjas och renas på kvartersmark för att sedan avledas ut i Fyrisån. Inom planområdet finns ytor markerade där fördröjning och rening av dagvatten kan anordnas.

Det relativt rena dagvattnet från takytorna föreslås fördröjas under grönytor där porösa jordar byggs upp ovan parkeringsgaraget för att reducera flödestopparna och rena dagvattnet ytterligare. Dagvattnet leds vid behov av fördröjning vidare till makadammagasin på kvartersmark strax öster om de nya byggnaderna.



Figur 5-2. Exempel på en porös jordkonstruktion (Tyréns, 2009)

Dagens parkeringsplatser ovan mark försvinner och ett nytt parkeringsgarage avses byggas under de nya bostäderna, detta bedöms kunna minska föroreningsgraden från dagens situation.

För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas.

Dagvatten från den nya lokalgatan och parkeringsytorna samlas upp med rännor för infiltration till ett makadammagasin i gatan. Makadammagasinet har en liknande utformning som en porös jord med en provolym med cirka 30% och kan anläggas under asfaltsytor. Om ett 2 meter brett och cirka 125 meter långt makadammagasin skapas med 1 meters mäktighet och en porvolym på 30% skulle ett fördröjningsmagasin på cirka 75 m³ skapas. Detta fördröjningsmagasin motsvarar cirka 60% av områdets totala behov av fördröjningsmagasin för att fördröja dagvatten till ett flöde av 20 liter /sekund och hektar ut från området.

Makadammagasin har en bra rening gällande metaller och suspenderad substans och en god flödesutjämnande förmåga vilket har bedömts tillräcklig för vidare transport av dagvatten till recipient. För suspenderad substans är den genomsnittliga reningsgraden över 80%, för kväve cirka 50% och för samtliga tungmetaller över 50%. Zink, bly, koppar, krom cirka 50–70% och kadmium, nickel cirka 50–70%.

För att hantera dagvatten vid exempelvis ett 100-årsregn föreslås kvartergatan och parkmark i dess förlängning ner mot Fyrisån utgöra en sekundär avrinningsväg i de fall ledningsdimensionerna inte är tillräckliga. Dagvattnet avleds då som ytavrinning ner mot Fyrisån alternativt Götgatan vilket ökar flödes hastigheten och därigenom kapaciteten på det lokala dagvattensystemet.

Inom det område som avses bebyggas kommer sanering av marken troligtvis att behöva ske, vilket ger bättre förutsättningar för ett renare utsläpp av dagvatten.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån och för dagvatten

Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär ingen ytterligare belastning på Fyrisån. Befintliga markparkeringar förläggs i det nya förslaget i garage vilket minskar föroreningsgraden på dagvatten från området.

Översvämningsrisk

Tomten ligger inom område med översvämningsrisk. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Ovan +8,4 meter beräknas återkomsttiden till 1 000–10 000 år. Marken vid entréer och vid garageinfarten kommer att ligga över den rekommenderade marknivån på +8,4 meter, bostäderna kommer att ligga ytterligare 0,9 meter ovan markytan vilket säkrar dessa från att bli översvämmade. Vid händelse av att garage och källare skulle översvämmas kommer pumpgröpar finnas i parkeringsgaraget som kan föra bort vattnet. Garage och källare ska vara ventilerade och uppvärmda vilket medför att eventuell fukt torkar upp efter att en eventuell översvämning sanerats. Det kommer att anordnas flera trapphus som går ner till källarplanet för att skapa god tillgänglighet mellan parkeringsgaraget och bostäderna.

- b₁** *Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder är +8,4 meter över nollplanet*
Denna bestämmelse säkrar att inga bostäder uppförs under + 8,4 meter över nollplanet för att undvika stora skador vid översvämning av 100-årsflödena. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bör man lägga på 0,1–0,2 meter för 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100-års sikt.
- b₂** *Elanläggningar ska förläggas minst +8,4 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.*

Spillvattenmagasin

E *Tekniska anläggningar, högsta totalhöjd är 3,5 meter.*
Ett fördröjningsmagasin för spillvatten har anlagts i den norra delen av planområdet, under mark, för att hantera den underdimensionerade kapaciteten i Luthagens ledningsnät. I anslutning till detta spillvattenmagasin finns en pumpstation ovan mark där en byggrätt medges med en totalhöjd med 3,5 meter. Ovan spillvattenmagasinet kan marken utformas för parkeringsplatser och dylikt, men inga byggnader, fundament eller tyngre konstruktioner får tillkomma i detta läge. Magasinets bjälklag är dimensionerat enligt Lastkategori G i Eurokod. Den klarar utrymmen för fordonstrafik och parkeringsplatser samt tillfartsvägar och zoner tillgängliga för utryckningsfordon med en bruttovikt under 16 ton.

Telia har en telestation som kommer att behöva flyttas till ett annat läge för att möjliggöra ny föreslagna bebyggelse. Område där den nya stationen avses uppföras får beteckningen E för att säkra tekniska anläggningar. Byggnaden får uppföras med en totalhöjd med 3,5 meter.

e₃ *Största byggnadsarea*
Planbestämmelsen reglerar byggrätten för område för teknisk anläggning.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*
U-området säkras de spillvattenledningar som leder till och från spillvattenmagasinet över kvartersmark på fastigheten Luthagen 50:1.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Enköpingsbanan

I översiktsplanen finns ett reservat för en framtida utbyggnad av en järnvägsförbindelse till Enköping, vilket kommer att innebära att Dalabanan får ett dubbelspår inom Uppsala stad. När detta blir aktuellt, kommer det nya spåret sannolikt att placeras söder om dagens järnvägsspår, och ett skyddsavstånd på 30 meter från spårmitten är nödvändigt.

Gatunät

Planområdet ligger utmed Luthagesplanaden som är en större huvudgata i Uppsala. Området gränsar även mot Götgatan som är en mindre kvartersgata som förbinder Luthagesplanaden med Ringgatan.

Det finns framtida planer på en planskild korsning där järnvägen idag korsar Ringgatan. För att kunna genomföra detta krävs en del anpassningar i gatunätet. I samband med detaljplanarbete för kvarteret Seminariet norr om Ringgatan och har trafiktekniska studier gjorts inför en sänkning av Ringgatan, vilka även är relevanta söder om järnvägen.

Under framtagande av aktuell detaljplan har studier gjorts för att säkerställa tillgängligheten, för gång- och cykeltrafik, på den södra sidan av järnvägen vid ombyggnad till en planskild järnvägs-korsning. Götgatan kommer att behöva stängas för trafik vid en ombyggnad, eftersom anslutningen till Ringgatan då skärs av. En vändplan som är tillräckligt stor för underhållsfordon behöver därför tillskapas. En cirka 50 meter lång ramp längs med Ringgatan för gång- och cykeltrafik behöver anordnas för att cykeltrafik från Götgatan ska kunna nå Ringgatan.



Befintlig järnvägs korsning vid Ringgatan.

Körbar utfart får inte anordnas från det nya kvarteret mot Luthagsplanaden, utfarter behöver begränsas för att uppnå en hållbar trafiksituation främst för kollektivtrafik men även för övrig trafik.

Återvinningsstation

Idag finns en återvinningsstation på skolparkeringen närmast Ringgatan.

Trafikflöden.

Trafikflöden på Luthagsplanaden är idag cirka 18 000 f/d med en andel med 8 % tung trafik, hastighetsbegränsning är 50 km/h. Götgatan trafikeras med 1 000 f/d och Ringgatan med cirka 4 000 f/d. Uppsala kommun ser över hastighetsbegränsningarna i staden och Luthagsplanaden kommer att få en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Kollektivtrafik.

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser längs med Luthagsplanaden där även stomlinjetrafik trafikerar sträckan. Busslinje nummer 2 och 5 trafikerar Luthagsplanaden. I närheten till planområdet på Sysslomansgatan trafikerar busslinje 9 och 42, mjuka linjen, sträckan mot centrum.

Gång- och cykelväg, cykelparkering.

Planområdet är lättillgängligt för gående och cyklister. Från stadens centrala delar nås området via ett gång- och cykelstråk längs Fyrisån, där det finns en planskild gång- och cykeltunnel under Luthagsplanaden. Gång- och cykelbanan som går längs Fyrisån förbi Fyrisskolan viker sedan av längs med järnvägen norrut i anslutning till nya bostadsområden i norra Luthagen och Libroäck. Det finns även en cykelväg längs med Luthagsplanaden i aktuellt avsnitt. Cykelparkeringar finns idag inom skolområdet.

Parkering, angöring, utfart.

Angöring till området sker idag via en infart till skolan och skolans parkeringsplats.

Förändringar

- GATA** *Lokaltrafik*
Den nya lokalgatan skapar möjlighet för angöring till både skolan och den nya bebyggelsen. Gatan blir en bra och säker infart från Götgatan till det nya kvarteret och skolans verksamhet samtidigt som det ger större ytor för att anordna bostadsgårdar i det nya kvarteret.
- åvs** *En återvinningsstation får uppföras inom egenskapsområdet.*
Ytor för en vändplan samt en återvinningsstation möjliggörs i aktuell detaljplan inom område avsatt för GATA.



Illustrationen visar en ny föreslagen vändplan med återvinningsstation till vänster i bilden, i mitten skolans nya parkeringsplats samt till höger en ny angöring för lämning och hämtning, Archus.



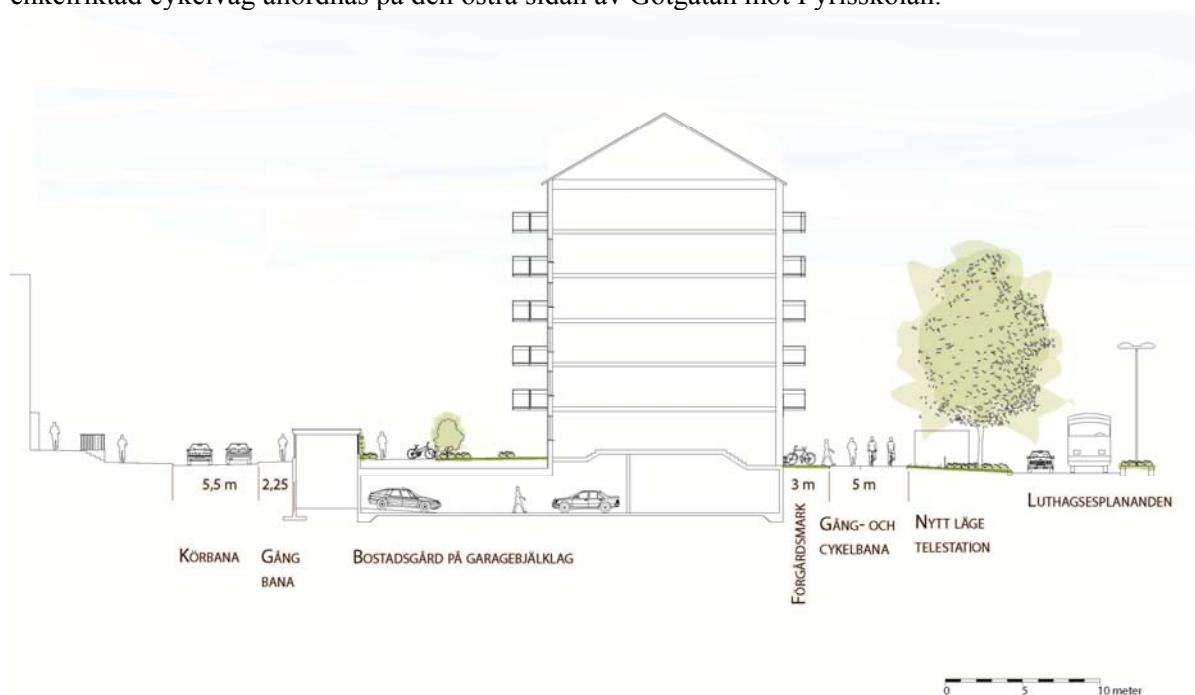
Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut. Utfartsförbud upprättas längs med Luthagsleden och längs med en liten del av Götgatan, från korsningen med Luthagsplanaden fram till den nya föreslagna lokalgatan. Detta hindrar att utfart anordnas från Luthagsplanaden samt att utfart anordnas för tätt inpå korsningen vid Luthagsplanaden.

Gators utformning och sektioner



Föreslagen ny gatusektion för Götgatan, Archus.

Götgatans sektion ändras så att de tvärrästa parkeringsplatserna som finns idag tas bort och en ny enkelriktad cykelväg anordnas på den östra sidan av Götgatan mot Fyrisskolan.



Föreslagen gatusektion för den nya lokalgatan och Luthagsplanaden, Archus.

Den nya lokalgatans sektion består av en dubbelriktad gata kantad med trottoarer. Det finns i detaljplanen utrymme för kantstensparkering och angöring på Fyrisskolans sida. För att uppnå en god säkerhet vid den södra skolentréen kan ett räcke uppföras mellan gångbana och körbana.

Luthagsplanaden behåller sin gatusektion med två körbanor i varje riktning. Den nya bebyggelsen förhåller sig till gaturummet som intilliggande bebyggelse för att ge ett enhetligt uttryck och ger utrymme för en gång- och cykelväg längs med Luthagsplanaden.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

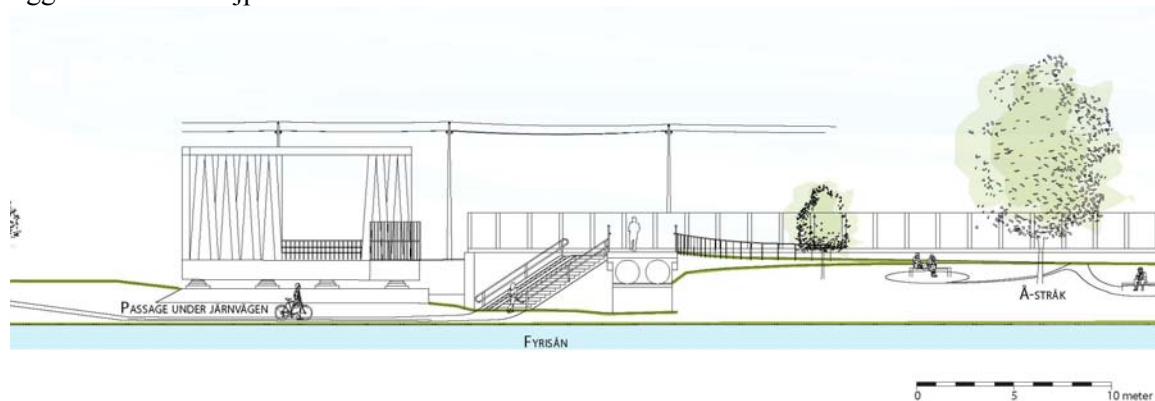
GC-VÄG

Gång- och cykelväg

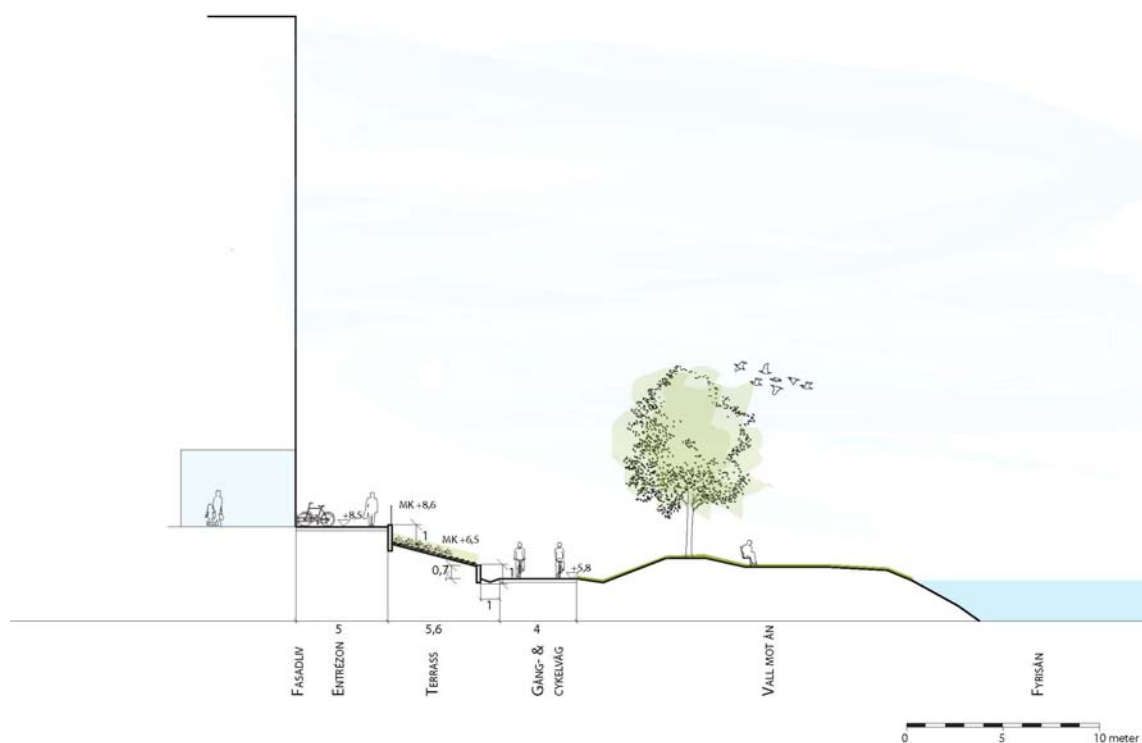
Gång- och cykelvägen längs med Luthagsplanaden föreslås rätas upp och breddas till en gångväg och en dubbelriktad cykelväg.

På Götgatans östra sida ges plats för en ny cykelväg för bättre framkomlighet.

Gång- och cykelvägen längs med Fyrisån avses breddas för att öka säkerheten och bli ett attraktivare stråk för gående och cyklister. En förbättrad passage under järnvägsbron längs med ån kan öka tillgängligheten och skapa möjlighet att röra sig obehindrat utmed Fyrisåns båda sidor, denna passage ligger utanför detaljplaneområdet.



Sektion över den nya föreslagna gångpassagen under järnvägen som länkar ihop åstråket på den västra sidan, Archus.



Sektion över den nya bebyggelsen och gång- och cykelvägen samt parken längs med Fyrisån, Archus.

Vid gång- och cykelvägen strax norr om passagen under Luthagsplanaden, i höjd med den nya föreslagna bebyggelsen, föreslås nivåskillnaderna upp till den nya bebyggelsen tas upp med en terrasser som kan planteras med exempelvis lägre buskar. Den trappa som idag leder upp från gång-

och cykeltunneln mot den nya föreslagna bebyggelsen avses breddas och förbättras för att öka tillgängligheten till det nya kvarteret och omgivande gång- och cykelstråk.

Cykelparkering ska anordnas på skolans kvartersmark för att tillgodose det egna behovet för elever och skolpersonal. Bostädernas cykelparkeringar anordnas på den egna kvartersmarken på båda sidor om byggnaderna för att ge god tillgänglighet för både boende och besökande. Cykelparkeringar på kvartersmark mot Luthagesplanaden ger goda möjligheter att angöra de nya verksamheter som kan komma att etablera sig i bottenvåningarna.

Parkering

Den nya bostadsbebyggelsens behov av parkering ska tillgodoses i parkeringsgarage under mark. Delar av parkeringsgaraget kommer att ligga under allmän plats, detta kommer att kräva en tredimensionell fastighetsbildning. För föreslagen bebyggelsen med cirka 130 lägenheter finns det ett behov av cirka 104 parkeringsplatser utifrån parkeringsnormen 0,8 parkeringsplatser/lägenhet. Detta behov kan tillgodoses med parkeringar i parkeringsgaraget. Möjlighet till besöksparkering i markplan kommer att finnas på den nya lokalgatan.

Fyrisskolans parkeringsbehov tillgodoses på den egna fastigheten. Befintlig markparkering i den norra delen av fastigheten utökas något. En ny infart från Götgatan avses anordnas för angöring vid hämtning och lämning av skolbarn.

[B] *Parkeringsgarage för bostadsändamål tillåts under lokalgata, park och gång- och cykelväg.*

Det egna behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses i parkeringsgarage under mark vilket kommer att utgöras av både kvartersmark och allmän plats. Tredimensionell fastighetsbildning kommer att behöva ske där garage som ägs av bostadsrättsförening eller hyresrättsförening ligger under allmän plats. I detaljplanen säkras uppförande av parkeringsgarage för bostadsändamål under allmän plats med bestämmelsen [B]. Parkeringsgaraget ska byggas över med ett körbart och planterbart bjälklag. Vid passagen mellan bebyggelsen mot Luthagesplanaden ska garaget vara körbart för att möjliggöra för en framtida väganslutning i detta läge. Även där garage placeras under gata ska bjälklaget vara körbart. För besökande till verksamheterna i bottenvåningarna finns parkeringsmöjligheter på den nya lokalgatan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Trafik och buller

Planområdet angränsar till Luthagesplanaden som trafikeras med omkring 18 000 fordon/dygn. Planområdet gränsar också mot Ringgatan vilken har karaktär av huvudgata genom Luthagen med en trafikvolym av cirka 4 000 fordon/dygn, hastigheten är begränsad till 50 km/h. Enligt Boverkets riktlinjer ska ekvivalentnivån utomhus vid fasad uppgå till maximalt 55 dBA. Detta innebär krav på en ljuddämpad sida där ljudnivåerna är högst 50 dBA (< 45 dBA ska eftersträvas).

En framtida utveckling av Dalabanan kan medföra en ökning av trafikbuller inom planområdet (*Förstudie för Dalabanan delsträcka Uppsala–Sala, Trafikverket 2011*). Totalt trafikeras järnvägen av 58 tåg per dygn och de flesta dag- eller kvällstid.

Skyddsavstånd Järnväg

Tågtrafiken på Dalabanan uppgår till 44 tåg/dygn. Banverket (nuvarande Trafikverket) rekommenderar i ”*Järnvägen i samhällsplaneringen*”, 2009, ett minimiavstånd mellan bebyggelse och närmaste spårmitt på 30 meter för att erhålla god säkerhet vid en eventuell urspärning. Planområdet

ligger intill Dalabanan och cirka 700 meter från Ostkustbanan vilken utgör en viktig transportled för farligt gods, i huvudsak flygbränsletransporter mellan Gävle och Arlanda.

Det finns i översiktsplanen ett reservat för en framtida utbyggnad till dubbelspår inom Uppsala stad. När detta blir aktuellt, kommer det nya spåret sannolikt att placeras söder om dagens järnvägsspår.

På Dalabanan sker en mindre andel farligt gods i förhållande till den totala godstrafiken på sträckan. Risken för en olycka med farligt gods bedöms som mycket liten.

Vibrationer

Översiktsplanen anger att vibrationer i bostäder ej får överstiga 0,4 millimeter/sek (rms 1–80 Hz).

Elektromagnetiska fält

Runt järnvägars elledningar finns elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast källan och avtar snabbt med ökat avstånd. Vid lokalisering av verksamheter i närheten av elektrifierad järnväg är det viktigt att förekomsten av elektromagnetiska fält beaktas och att det säkerställs att exploatören vidtar de skyddsåtgärder som eventuellt kan krävas. Vid Dalabanan finns framför allt elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning som är belägen cirka 5,5 meter ovanför rälsen. Normalt ska ny bebyggelse inte tillkomma inom 30 meter från närmaste spårmit. Om ny bebyggelse lokaliseras mer än 30 meter från järnvägen är risken för störningar på grund av elektromagnetiska fält normalt försumbar.

Markföroreningar

Inom planområdet har miljöprover tagits som visar på förorenad mark med halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM), men under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I de olika jordprovspunkterna har vissa av dessa halter av PAH med hög molekylvikt påvisats samt halter av PAH medelhög och hög molekylvikt samt bly och kvicksilver i de övre jordlagren (0–0,8 meter under markytan).

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljö- och hälsönämnden, Uppsala kommun, enligt Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska Miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Miljöförvaltningen informeras omgående.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Luthagsplanaden som är en vältrafikerad gata. För Luthagsplanaden är halterna av PM₁₀ är höga, den övre utvärderingströskeln överskrids för scenario 2013, de beräknade halterna är precis över miljökvalitetsnormen. Beräkningarna av NO₂ visar att halterna är över den nedre utvärderingströskeln.

För Götgatan är de lokala bidragen små och halterna är under den nedre utvärderingströskeln förutom för dygnsmedelhalt av PM₁₀.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inom området med risk för översvämning. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Ovan +8,4 meter beräknas återkomsttiden till 1000–10 000 år. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bör man lägga på 0,1–0,2 meter på 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100 års sikt. Under denna nivå, +8,4 meter, får inga bostäder ligga. Marknivån inom planområdet ligger idag på mellan +8,1 till +8,6 meter.

Förändringar

Trafik och buller

Planförslaget innebär att avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planområdets centrala läge i staden samt närhet till kollektivtrafikstråk. Bostadsgården och skolan samt delar av årummet avskärmas från bullerkällorna genom att bebyggelsen fungerar som en bullerskärm. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformning av byggnaderna och lägenheterna. Bullernivåer ligger under 55 dBA vid både 50 km/h och 40 km/h vid fasad in mot Fyrissskolan. Samtliga bostäder får högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen och tillgång till balkong/uteplats med högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal nivå.

Bullersituationen vid 40 km/h

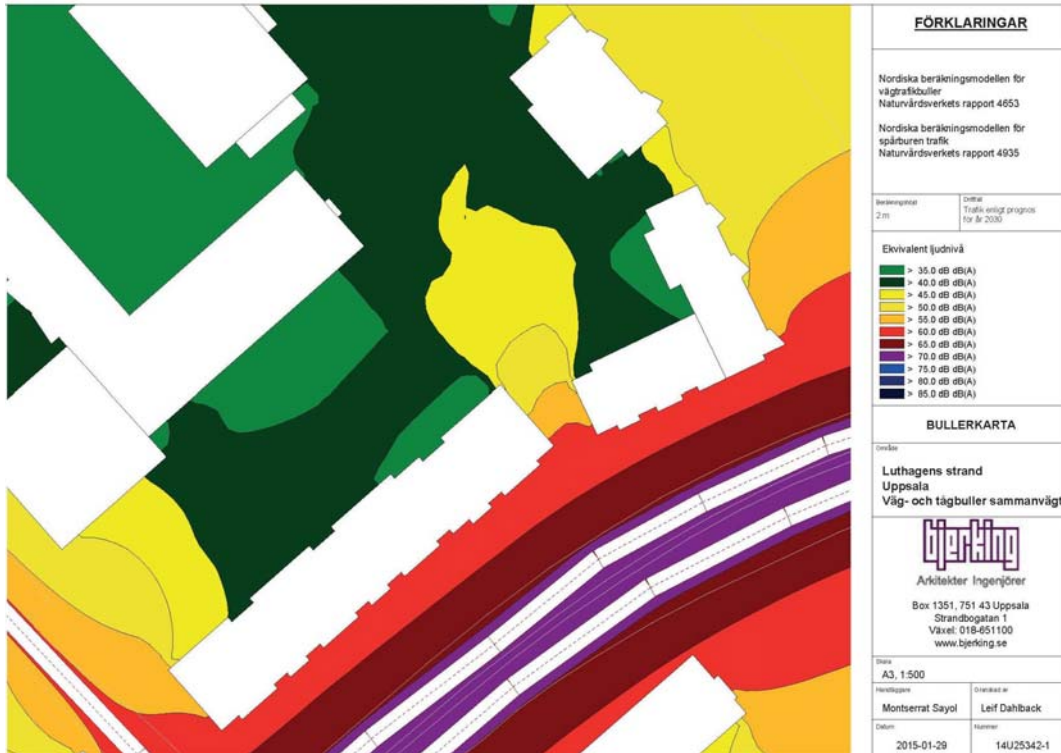
De föreslagna byggnader som ligger längs med Luthagsplanen är utsatta för en ljudnivå högre än 55 dBA på fasaderna mot Luthagsplanen, där är det nödvändigt att åstadkomma en ljuddämpad sida. För att uppfylla definitionen av ljuddämpad sida bör maximalnivån inte överstiga 70 dBA. Vid de översta våningsplanerna överstiger dock maximal ljudnivå 70 dBA. Där de maximala bullernivåerna överskrider 70 dBA ska fönster och fasader utformas så att inomhuskraven i BBR uppfylls.

Maximala ljudnivåer som överstiger 70 dBA vid gårdsfasader orsakas av tågtrafik. Totalt trafikeras Dalabanan med 58 tåg per dygn och de flesta dag- eller kvällstid. Maximal ljudnivå kan överskrida 70 dBA vid ett fåtal tillfällen nattetid, med som mest 1 dBA.

Vid enstaka balkonger, på de övre våningsplanerna vända mot Fyrissskolan överstiger maximal ljudnivå 70 dBA med 1 dBA. Detta medför att åtgärder behöver vidtas som exempelvis inglasning av balkonger och takterasser. Med delvis inglasade balkonger kan målet 70 dBA uppfyllas för samtliga lägenheter. Det finns möjligheter att anordna en gemensam uteplats på gårdarna som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Anledningen till att det inte går att uppnå 70 dBA maximal nivå är att de bulleråtgärder som skulle komma att krävas inte är lämpliga med hänsyn till bland annat stadsmiljön. Höga bullerskärmar skulle krävas utmed järnvägen eller att bebyggelsen utformades som ett kringbyggt kvarter vilket skulle innebära en försämrade kontakt för allmänheten till skolan och till Fyrisån.

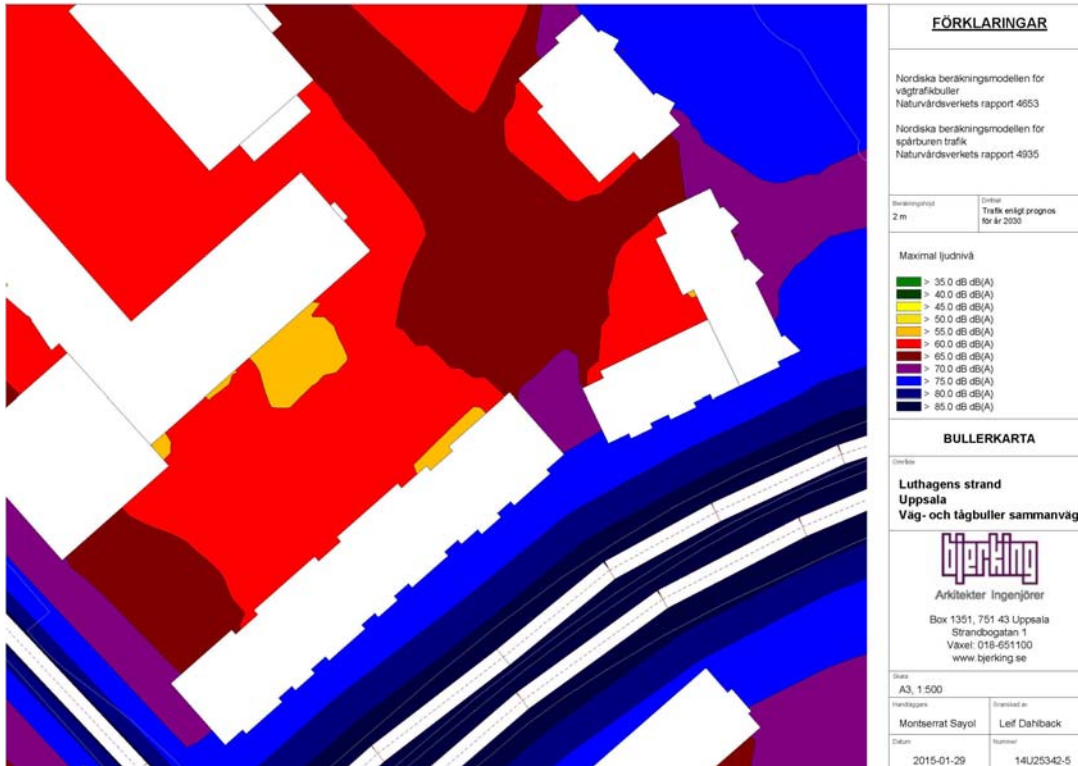
- V₁** *Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:*
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) utanför fasad (frifältsvärde).*
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) och högst 70 dBA maximal nivå i nära anslutning till bostaden.*
- Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid vistelse på bostadsgården. För att uppnå dessa krav måste samtliga lägenheter vara genomgående eller vara enkelsidiga in mot bostadsgården. Balkonger på de övre våningsplanerna, 7–8, behöver inglasas för att uppnå gällande riktvärden för buller.



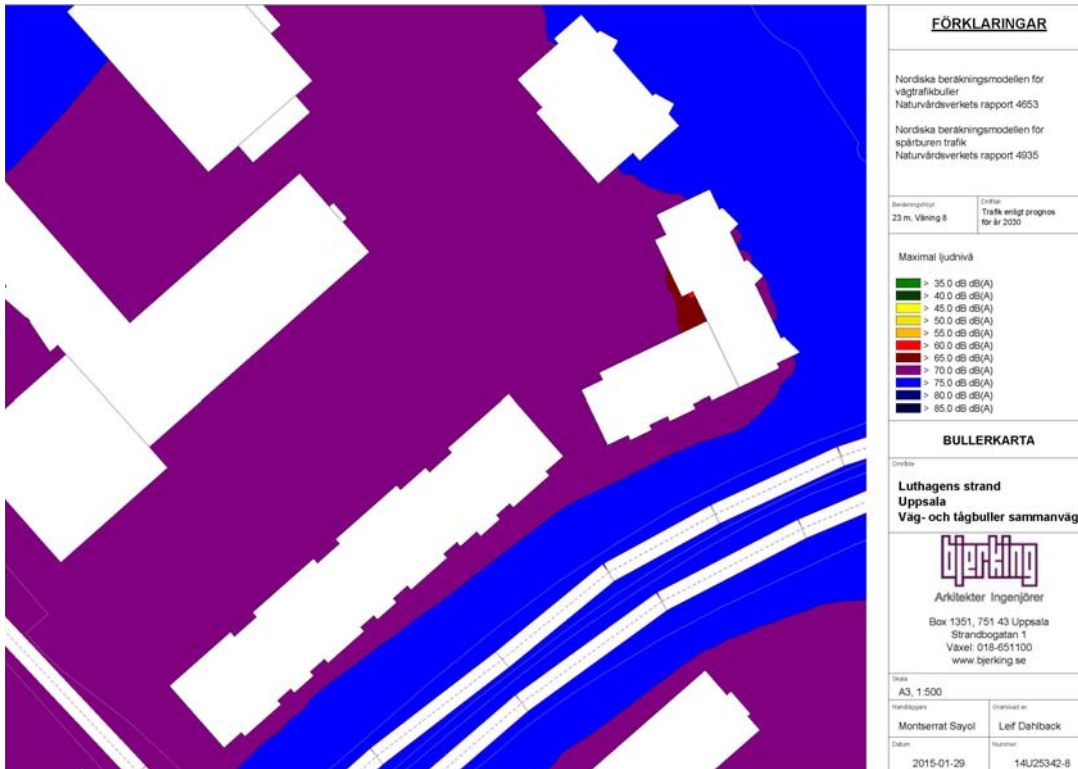
Ekvivalenta ljudnivåer vid 50 km/h, två meter ovan mark, Bjerking.



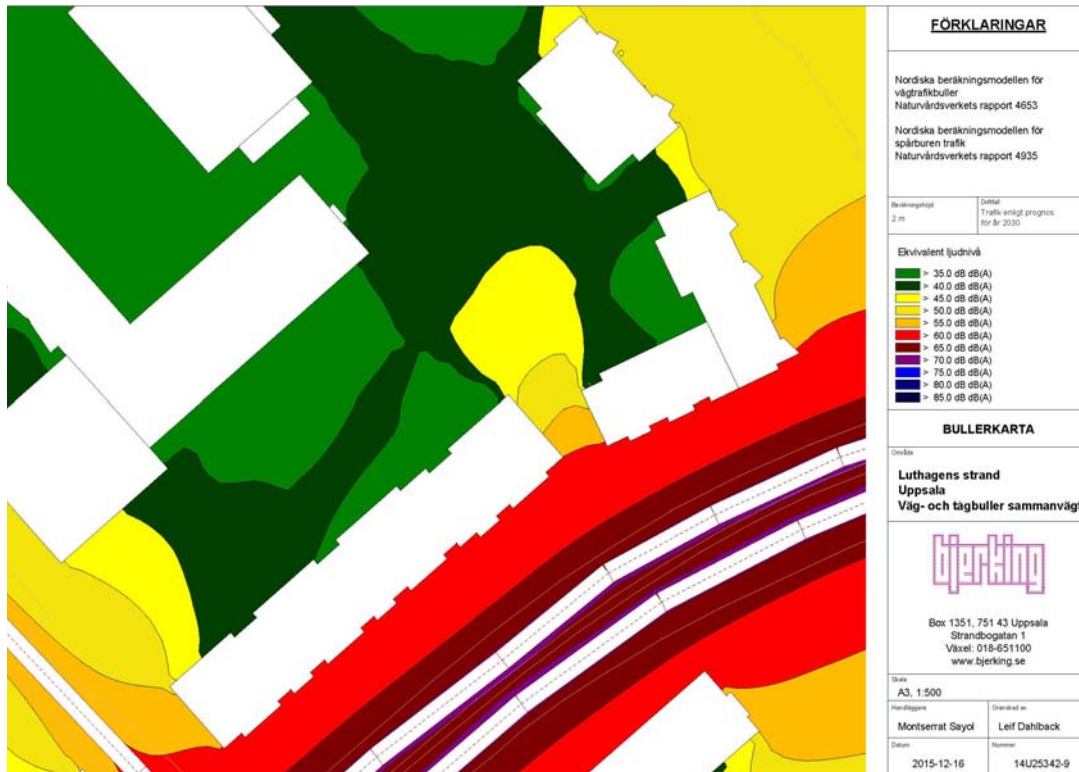
Ekvivalenta ljudnivåer vid 50 km/h, våning 8, 23 meter ovan mark, Bjerking.



Maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde 2 meter över mark, vid 50 km/h Bjerking.



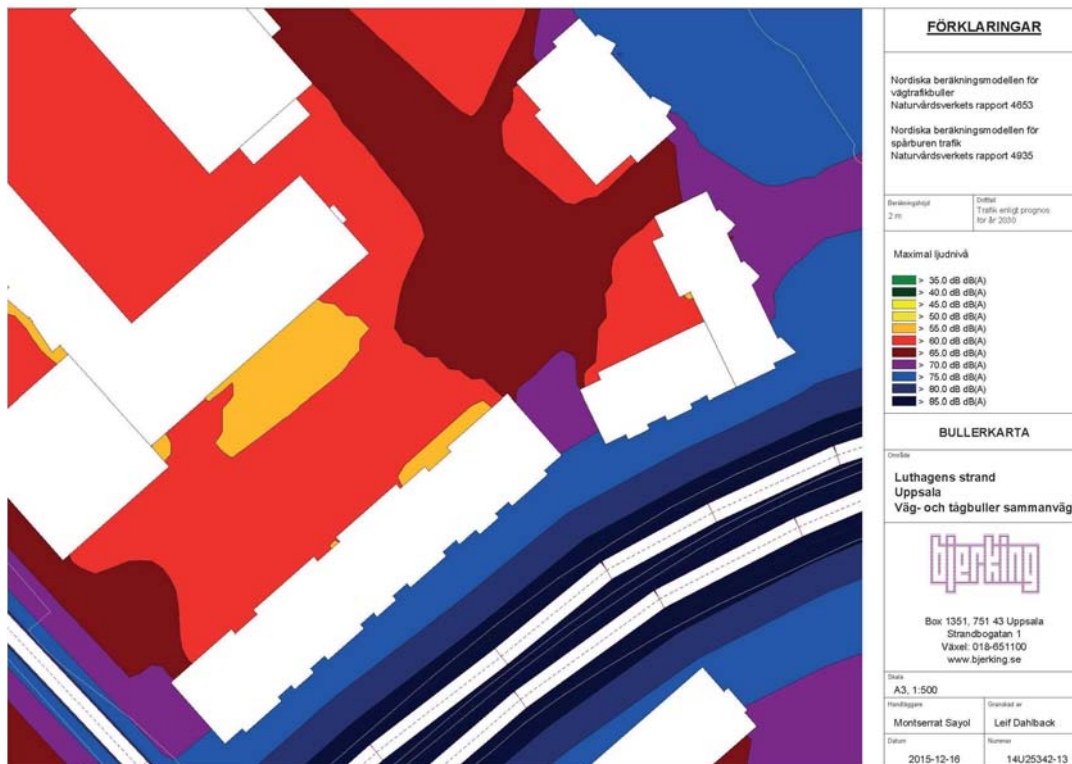
Maximal ljudnivå vid fasad, våning 8, 23 meter över mark, vid 50 km/h Bjerking.



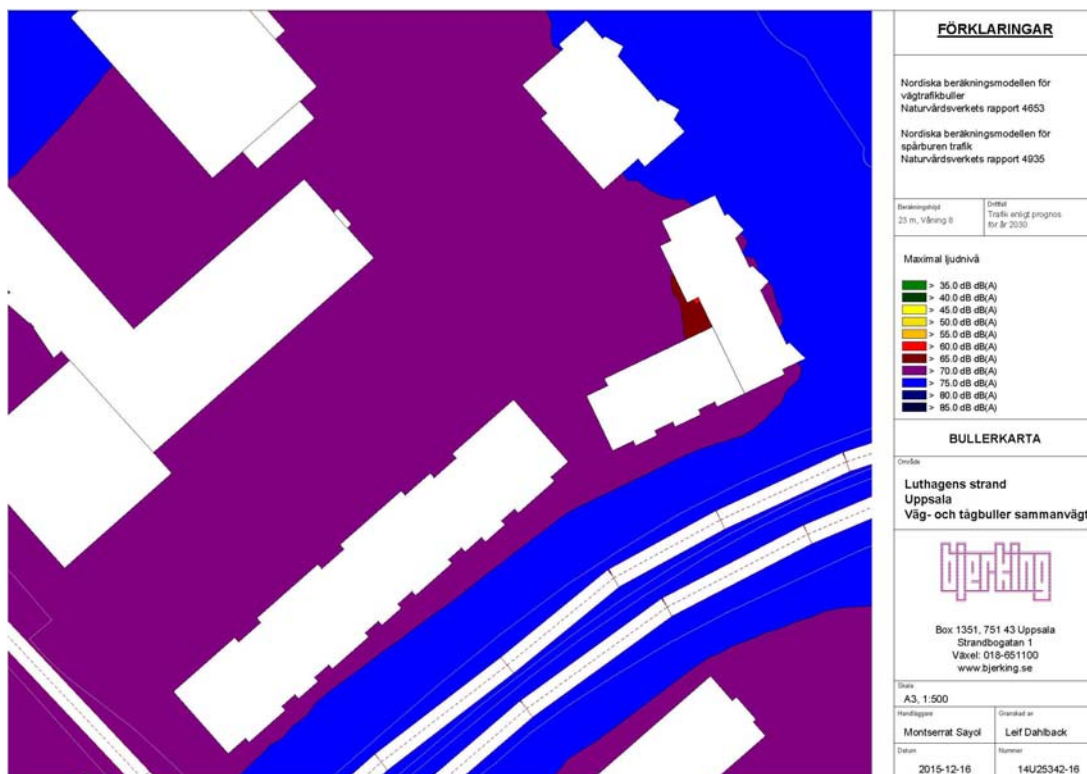
Ekvivalenta ljudnivåer vid 40 km/h, två meter ovan mark, Bjerking.



Ekvivalenta ljudnivåer vid 40 km/h, våning 8, 23 meter ovan mark, Bjerking.



Maximala ljudnivåer vid 40 km/h, två meter ovan mark, Bjerking.



Maximal ljudnivå vid fasad, våning 8, 23 meter över mark, vid 40 km/h Bjerking.

Skyddsavstånd järnväg

Den riskutredning som togs fram inför detaljplaneläggning av kvarteret Heimdal bedöms även kunna vara en riktlinje för kvarteret Luthagsstranden. I utredningen framkommer att risknivån ej är försumbar inom området och i vissa fall bör åtgärder vidtas enligt nyttjade acceptanskriterier.

Riskenivån är sådan att man bör sträva efter att sänka den med rimliga medel så långt som möjligt. Olyckor förknippade med urspårning är den händelse som ger störst bidrag till riskenivån. För att uppnå en acceptabel riskenivå ska ett skyddsavstånd på 30 meter finnas mellan ny bebyggelse och Dalabanans spår för att reducera riskenivån. Områden mellan Dalabanen och bebyggelsen bör utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Enligt utredningen kan skolverksamhet ligga med ett avstånd på 30 meter från spårmiten på Dalabanen.

Markföroreningar

Markföroreningar har hittats inom planområdet. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljö- och hälsönämnden, Uppsala kommun, enligt Miljöbalken 10 kap. 11§. Likaså ska Miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Miljöförvaltningen informeras omgående. Vid schaktning inom området ska massor från de översta lagren köras till särskild deponi.

I samband med nybyggnation på fastigheten, om markanvändningen kvarstår som känslig markanvändning rekommenderas att en sanering utförs vid de borrhöjningar där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Förorenade massor ska då transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Radon

Planerade bostadshus kommer att uppföras med källare som gjuts vattentäta och därmed även radonsäkra.

Luft

En luftutredning utförd av SMHI visar redan idag på höga halter av PM10, den övre utvärderings- tröskeln överskrids för scenario 2013. Då halterna är uttryckta som årsmedelvärden och för 90- percentilen av dygnsmedelhalt så är de beräknade halterna precis över miljö kvalitetsnormen. Den enskilt största påverkan anses oftast dubbäckens ha, dessa svarar för en övervägande del av vägslitage. Vägbanans fuktighet och sandning och saltning är parametrar som påverkar emissionerna.

Beräkningarna av NO₂ visar att halterna är över den nedre utvärderingströskeln för korttidsmåten.

För scenariot 2020 är emissionsfaktorerna lägre och det är ett mer gynnsamt meteorologiskt år, så trots att byggnader tillkommer så är resultaten lägre för Luthagesplanaden och halterna av PM10 underskrider precis miljö kvalitetsnormen. För Götgatan ökar PM10-halterna. Detta kan komma att förändras när Götgatan stängs av vid Ringgatan. Scenariot 2020 bygger på andra emissionsfaktorer än för det som scenariot 2013 bygger på. Emissionsfaktorerna är lägre än för 2013 vilket gör att halterna blir lägre. Det är de emissionsfaktorer som togs fram av Trafikverket med deras modell HBEFA. Då meteorologin inte kan förutsägas för år 2020 har 2008 års meteorologi använts. Scenariot togs fram i ovanstående projekt där emissionsscenarierna 2008, 2020 och 2030 jämfördes för samma meteorologi. Det har visat sig att 2008 års meteorologi var mer spridningsmeteorologiskt gynnsamt än vad 2013 års data är.

Det blir sämre spridningsförhållanden då byggnader tillkommer vid en väg eller om det blir högre byggnader. Så om en beräkning utförs för ett och samma år där gaturummet förändras till det sämre så ökar halterna.

Ny bebyggelse kommer att uppföras även i kvarteret Ambulansen, kvarteret Heimdal och vid Mikaelplan. Detta bedöms dock inte sammanlagt inte få en negativ effekt på luftkvaliteten inom planområdet, då det finns stora öppningar mellan bebyggelse på södra sidan av Luthagesplanaden samt det intilliggande å-rummet, vilket bidrar till ökad utvädring.

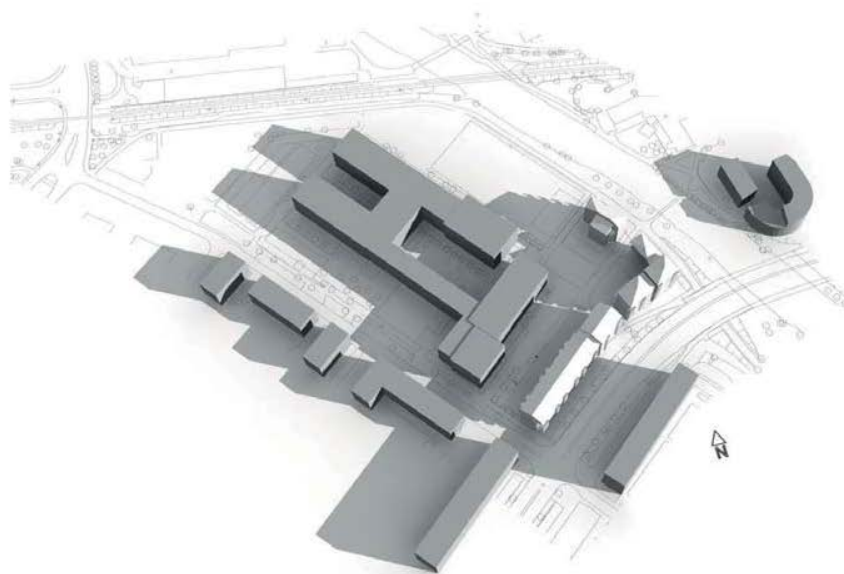
Översvämning

Planområdet ligger inom området med risk för översvämning. Nivån för 100-årsflödena ligger på cirka +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Luthagsstranden. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB bör man lägga på 0,1–0,2 meter på 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100 års sikt. Detaljplanen reglerar så att inga bostäder får uppföras under en marknivånivå på +8,4 meter. Marknivån inom planområdet ligger idag på mellan +8,1 till +8,6 meter.

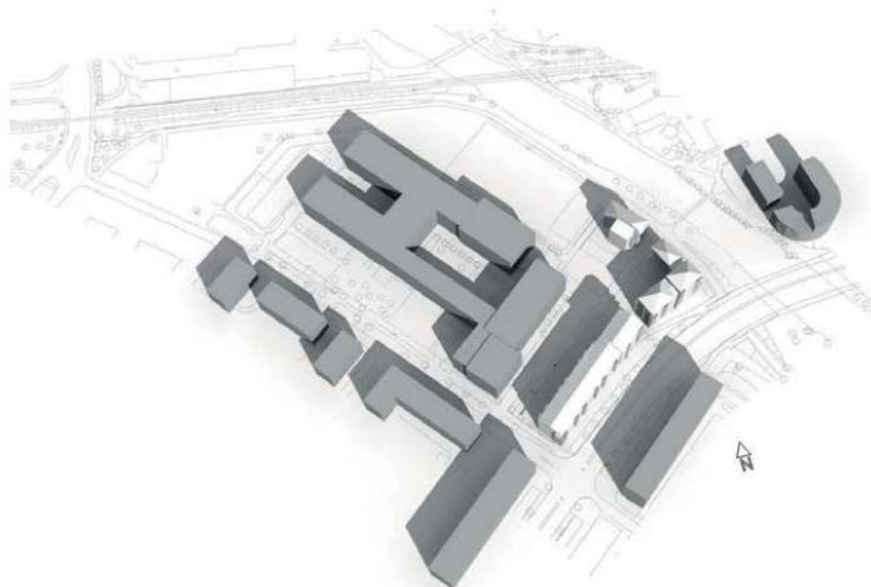
Solinstrålning

Den nya bebyggelsen kommer inte i någon större utsträckning att skugga befintliga bostäder, vid Luthagesplanaden, vid Svartbäcksgatan eller vid Götgatan. Bebyggelsen kommer att skugga vissa lokaler i Fyrissskolan under förmiddagen, det bedöms dock inte vara skadligt.

Delar av allmän plats vid Fyrisån kommer att ha god solinstrålning fram till klockan 15.00 vår, sommar och höst. Efter klockan 15.00 kommer delar av allmän plats skuggas av den nya bebyggelsen.

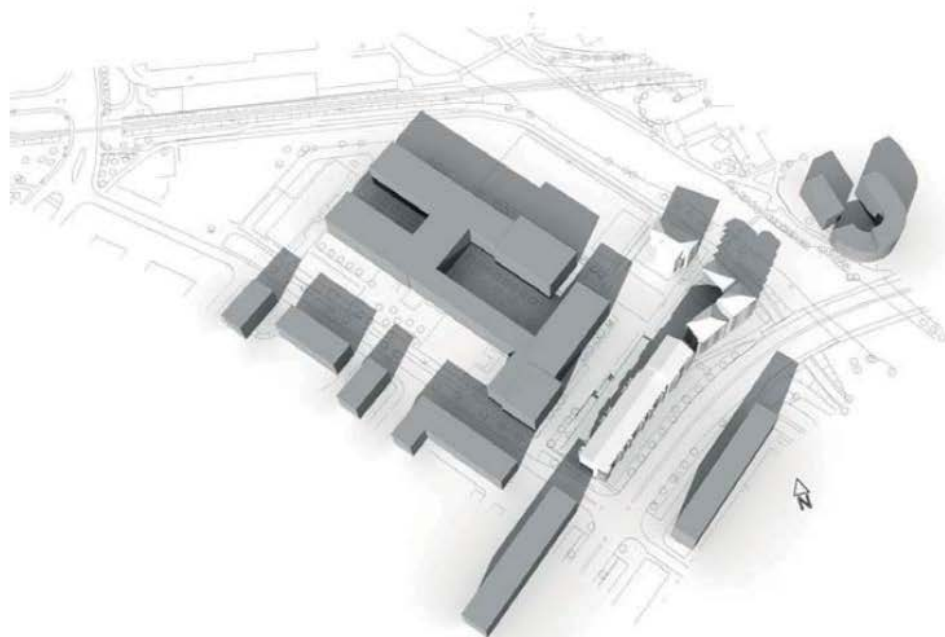


27 Mars kl 09.00

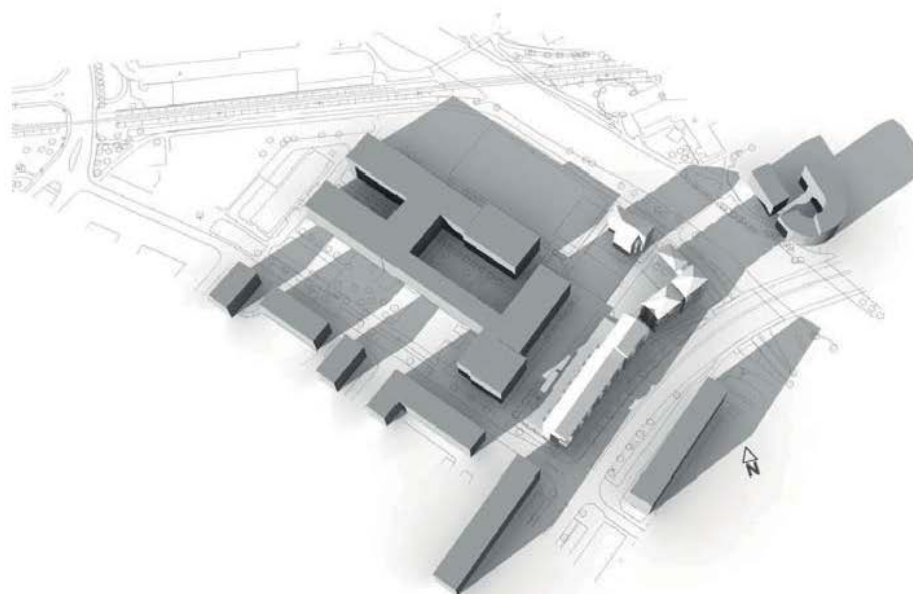


27 Mars kl 12.00

Solstudier den 27 mars kl 9.00 och 12.00, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.

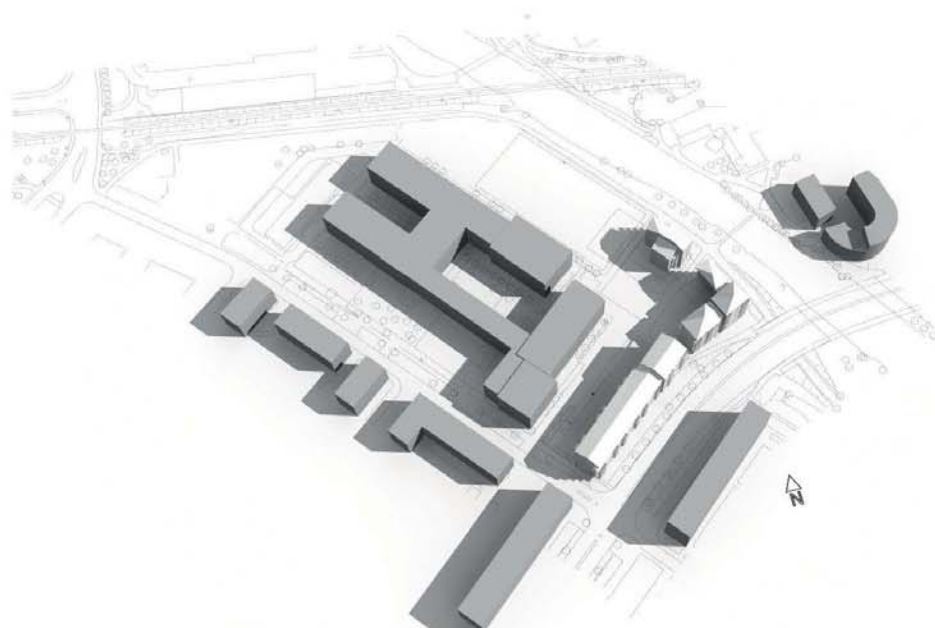


27 Mars kl 15.00

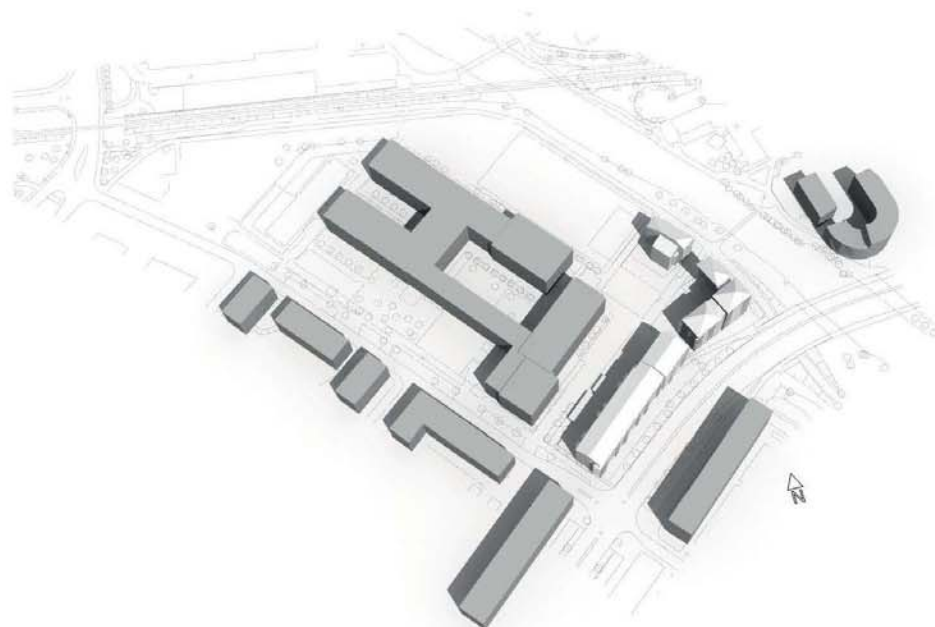


27 Mars kl 17.00

Solstudier den 27 mars kl 15.00 och 17.00, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.

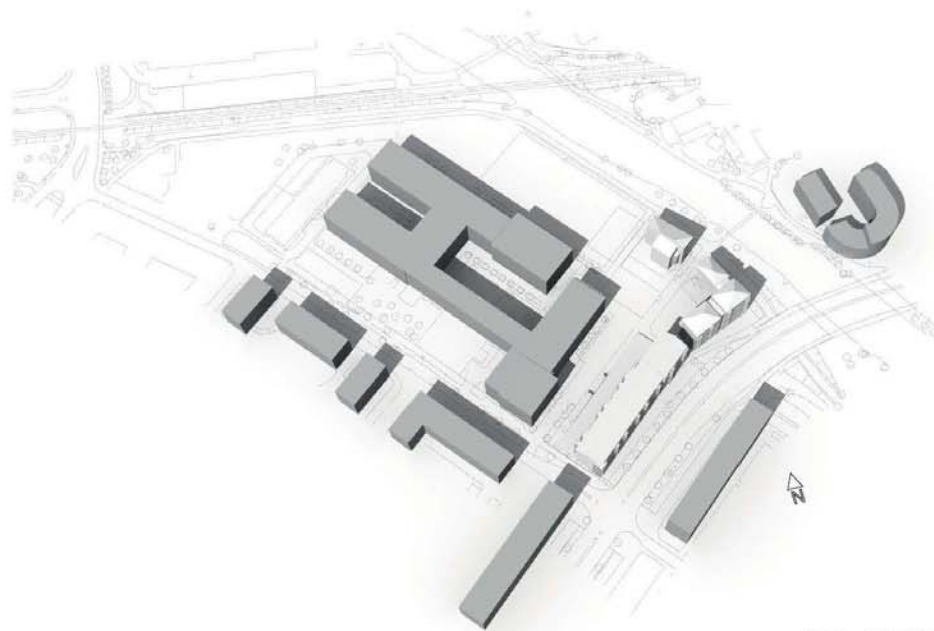


26 Juni kl 09.00

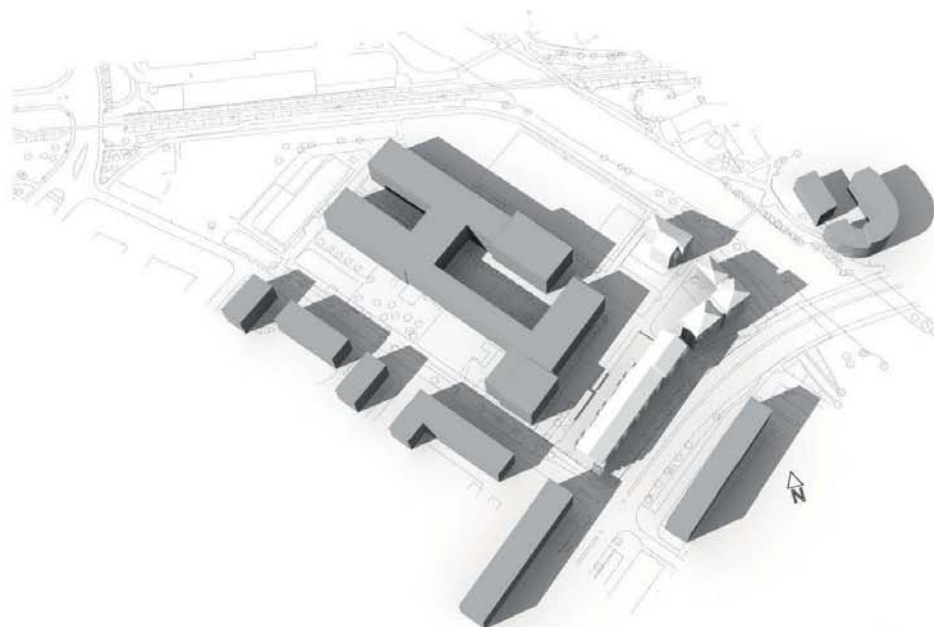


26 Juni kl 12.00

Solstudier den 26 juni kl 9.00 och kl 12.00, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.

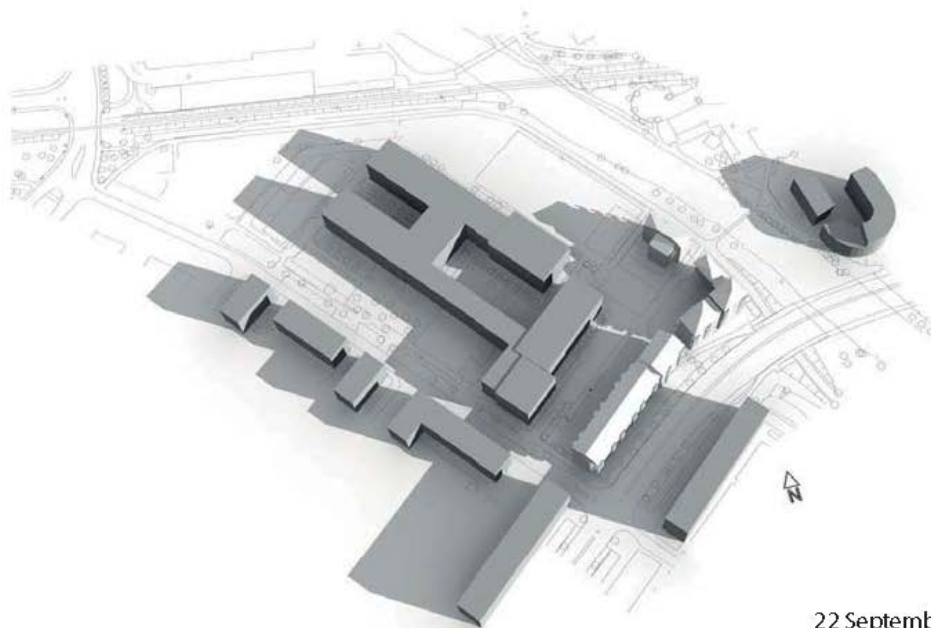


26 Juni kl 15.00

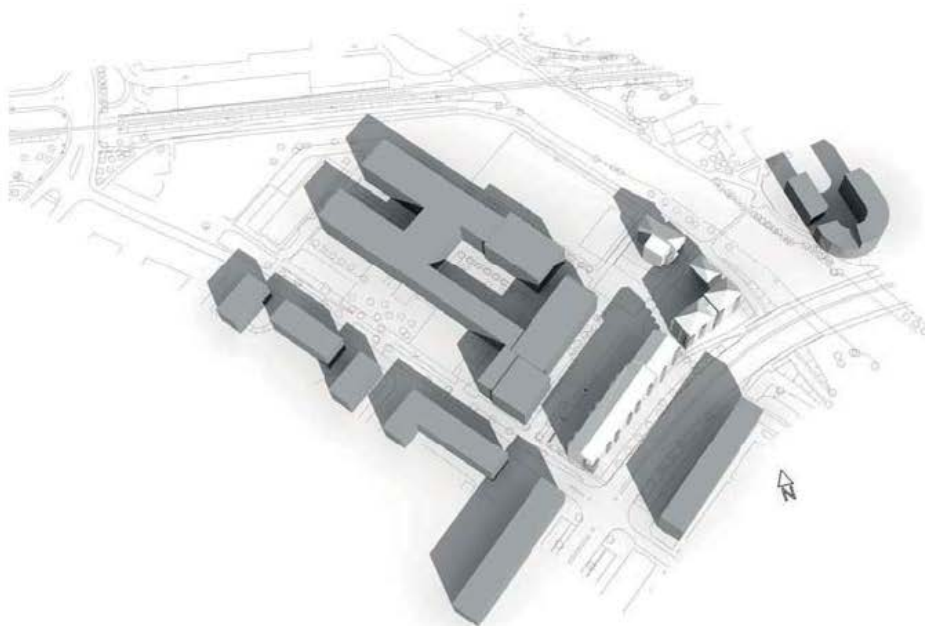


26 Juni kl 17.00

Solstudier den 26 juni kl 15.00 och kl 17.00, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.

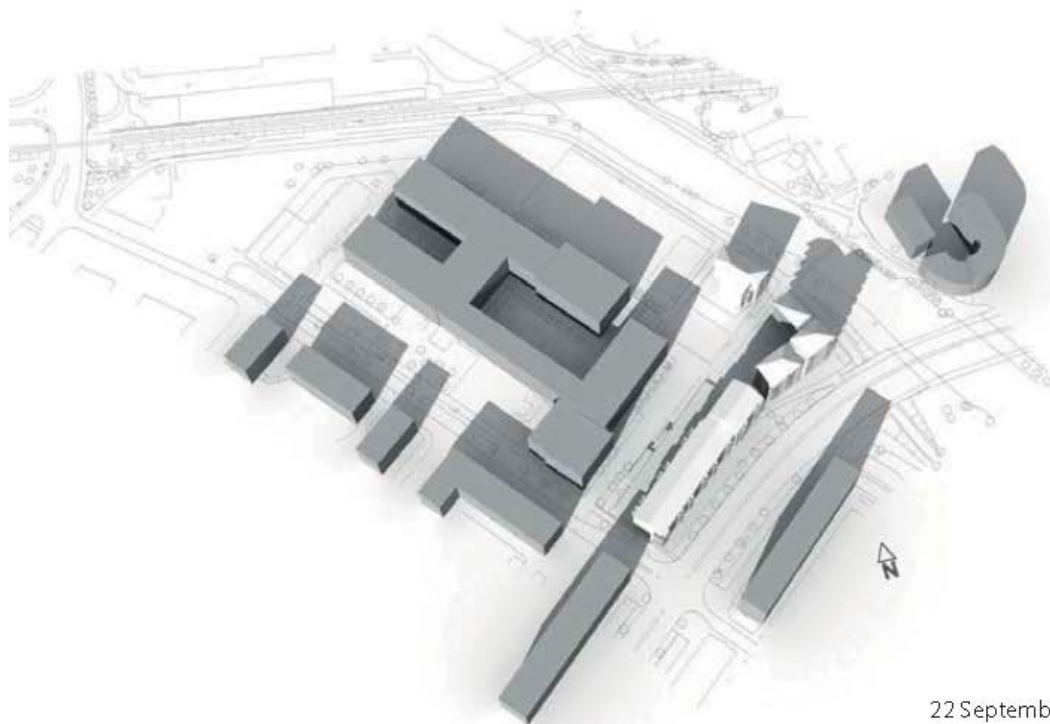


22 September kl 09.00

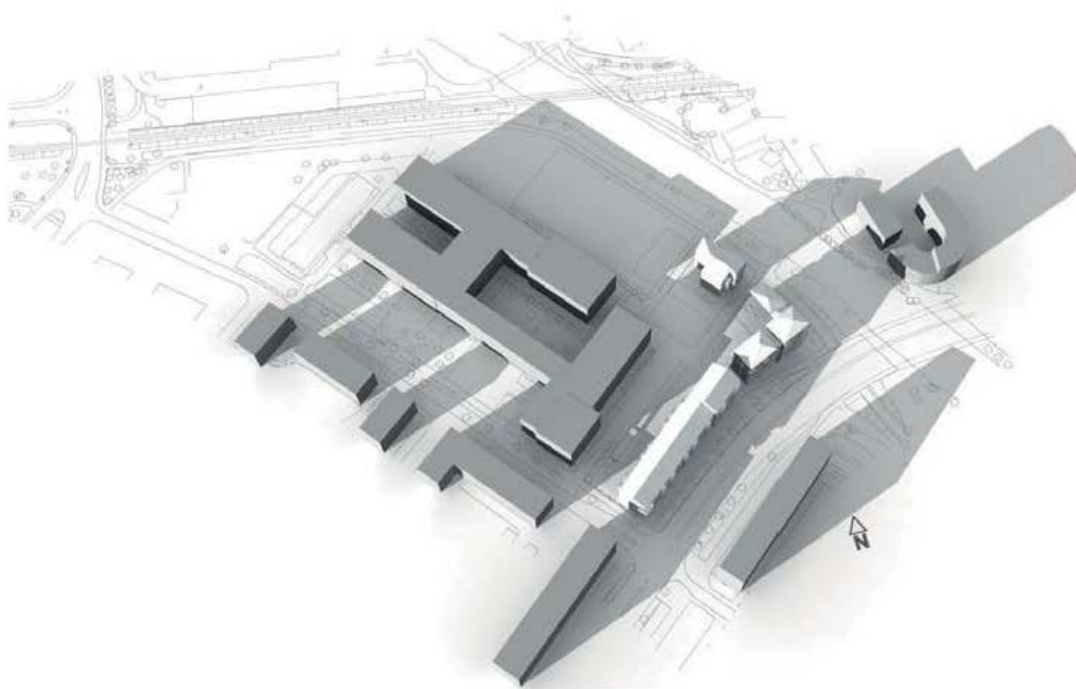


22 September kl 12.00

Solstudier den 22 september kl 9.00 och kl 12.00, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.



22 September kl 15.00



22 September kl 17.00

Solstudier den 22 september kl 15.00 och kl 17.00, befintlig bebyggelse i mörkgrått och ny föreslagen bebyggelse i vitt, Sweco architects.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten, recipient

Planområdet ingår i det allmänna verksamhetsområdet för den allmänna Va-anläggningen. Den nya bebyggelsen förväntas kunna anslutas till befintligt VA-nät.

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det kopplas på kommunens dagvattennät och vidare ut i Fyrisån.

Förändringar

Avfall

Skolan kommer att ha sin avfallshantering inom kvartersmark.

Avfallshantering för bostadsbebyggelsen föreslås ske i mindre sophus på kvartersmark. Angöring för renhållningsfordon sker från den nya föreslagna lokalgatan i anslutning till sophusen. Sophämtning ska ske utan backningsrörelser och med en hårdgjord dragväg på maximalt 10 meter, enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

åvs

En återvinningsstation får placeras inom egenskapsområdet

En återvinningsstation föreslås kunna uppföras i anslutning till den vändplan som det i detaljplanen ges utrymmer för, då det finns behov av en sådan i området.

El och värme

Det finns ledningar för el och fjärrvärme i nära anslutning till planområdet.

Tele och bredband

Tele- och bredbandsledningar finns i nära anslutning till den nya föreslagna bebyggelsen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planavtal finns mellan stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala kommun Skolfastigheter AB samt mellan stadsbyggnadsförvaltningen och Luthagens Strand AB.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. De delar av Luthagen 50:1 som övergår till allmän plats och till kvartersmark överläts till kommunen respektive byggherren. De delar av kommunens mark, Luthagen 1:4 och Luthagen 1:28, som planläggs som kvartersmark

överlåts till byggherren. Byggherren ska bekosta de ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen.

Kostnader för flytt av allmänna ledningar bekostas av byggherren.

Försäljningsavtal

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till Uppsala kommun Skolfastigheter AB. I försäljningsavtalet regleras bl. a. kostnader för åtgärder på allmän plats.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

Det finns möjlighet att anordna en gemensam uteplats på gårdarna som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå

De översta våningsplanen behöver delvis ha inglasade balkonger för att kunna nå målet 70 dBA maximal nivå för samtliga lägenheter.

Där de maximala bullernivåerna överskrider 70 dBA kommer fönster och fasader utformas så att inomhuskraven i BBR uppfylls. Samtliga lägenheter är genomgående eller är vända mot bostadsgården.

Luftföroreningar, PM10 partiklar

Den nya bebyggelsen påverkar inte luftkvaliteten negativt enligt luftkvalitetsutredningen.

Markföroreningar

Påvisade föroreningar återfinns i fyllningen. Då halterna är marginellt över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning görs bedömningen att det inte utgör någon risk för de människor som vistas på fastigheten. Dessutom finns asfalt ovan fyllningen i delar av området vilket minskar spridningen till människor via t ex damning.

I samband med nybyggnation på fastigheten, om markanvändningen kvarstår som känslig markanvändning, rekommenderas att en sanering utförs vid de borrhåll där analysresultaten visar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Kostnader för sanering av förorenad mark belastar byggherren eller den verksamhetsutövare som orsakat den.

Masshantering

Markföroreningar har hittats inom planområdet. Vid schaktning inom området ska massor från de översta lagren köras till särskild deponi.

Solstudie

En solstudie har tagits fram och visar att den nya föreslagna bebyggelsen inte påverkar sin omgivning negativt med skuggning. Delar allmän plats längs med å-rummet kommer att skuggas efter kl. 15.00 under vår, sommar och höst. Bostadsgårdarna ligger i väst/nordvästligt läge och får eftermiddagssol.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Faktorer som bedöms kunna påverkas av den nya bebyggelsen och bör bevakas under grundläggningsarbetet är:

- buller, främst vid pålning, spontning och i viss mån av transporter
- vibrationer, främst vid pålning
- jordrörelser, främst vid schakt och pålning
- lägsta dräneringsnivåer

Flora och fauna

Vid utvecklingen av planområdet ska vattenområdet Fyrisån och den livsmiljö den bland annat utgör för fiskarten Asp, hanteras med stor hänsyn och försiktighet. Aspen är skyddsvärd enligt EU:s vattendirektiv. Vid utvecklingen av det aktuella parkområdet utmed ån kan bryggor komma att anläggas för att skapa ett attraktivt parkstråk utmed ån. Även detta anläggningsarbete ska ske med stor hänsyn till vattenområdet.

Luthagesplanaden och Götgatan är kantade av trädalléer, dessa är skyddade av det generella biotopsskyddet. Inför avverkning av dessa träd ska en ansökan om dispens från biotopsskyddet beviljas av länsstyrelsen.

Översvämningar

Planområdet ligger inom område med risk för översvämning. Under översvämningsnivå +8,4 meter får inga bostäder ligga. Marknivån inom planområdet ligger idag på mellan +8,1 till +8,6 meter.

Geoteknik

Grundläggning av ny teknikbyggnad kan ske med hjälp av pålar slagna till fast botten. Om byggnaden utförs med lätt stomme och en jämn lastfördelning samt att mindre sättningar kan accepteras bedöms det finnas möjlighet att grundlägga direkt i mark utan pålar. Detta kräver dock en kontroll av lerans sättningsegenskaper samt byggnadens lastförutsättningar.

Bostäder i södra delen av fastigheten planeras att byggas med ett genomgående parkeringsgarage under hela bostadsdelen som dessutom sträcker sig långt utanför husen. Rekommendationen är att grundlägga alla delarna med kohesionspålar. När det gäller garagen är det stor lastskillnad där grundläggning ska ske för enbart garage kontra garage med bostadshus ovanför, vilket kommer att innebära en risk för ojämna sättningar om det inte går att lösa gränzonerna konstruktivt.

Det finns delar av Fyrisskolan som är grundlagda med träpålar vilket medför att schaktarbeten måste utföras så att det inte orsakar utdränering. Med tanke på avståndet till de aktuella byggnaderna bedöms dock risken vara relativt liten.

Skredrisk

Alla byggnader längs Fyrisån har förutsatts vara pålade vilket innebär att någon tillskottslast från byggnad ej tillförs på markytan. Vid pålning längs Fyrisån måste dock risken för jordrörelser beaktas så att stabiliteten mot ån inte äventyras. Även uppfyllnader utmed Fyrisån kan leda till stabilitetsproblem. Detaljerade utredningar och beräkningar sker i projekteringskedet.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga för ett genomförande av detaljplanen.

Ledningar

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadsförvaltningen, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ledningsägare nedan har ledningar inom eller strax intill planområdet enligt svar inkomna 2014-10-29 via ledningskollen.se.

Inom planområdet:

- Borderlight, fiberoptikkabel
- Ip-only
- Skanova, teleledningar
- Stokab
- Telia, nätstation med ledningsrätt
- Tele2, teleledningar
- Telenor, kabelteve och nät
- Uppsala Vatten och Avfall AB, dagvattenledning och spillvattenmagasin
- Vattenfall, el

Telia har idag en ledningsrätt för den telestation som ligger på kommunens mark, Luthagen 1:28. Telestationen kommer att behöva flyttas till fördel för ny planerad bebyggelse. I föreslagen detaljplan finns ett område avsatt för teknisk anläggning utpekad som säkrar uppförandet av en ny telestation. En ny ledningsrätt ska även upprättas till Telias fördel.

Vattenfall Eldistribution har en ledning inom aktuellt planområde som idag inte är drift, denna behöver flyttas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

I närhet till planområdet:

- Uppsala kommun, belysning och trafiksignaler
- Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten och spillvatten
- Vattenfall, fjärrvärme

I närhet till planområdet har Uppsala Vatten och Avfall AB en större dagvattenledning som avvattnar stora delar av Luthagen med Fyrisån som recipient. Dagvattenledningen ligger under den södra delen av den nya planerade bebyggelsen. En förstudie har gjorts som visar att det är möjligt att dra om denna ledning söder om Luthagesplanaden under parkmark vidare ner mot Fyrisån. Flytt av denna ledning bekostas av byggherren vilket regleras i exploateringsavtalet.

Uppsala Vatten och Avfall AB avser förlägga en dagvattenledning i den nya lokalgatan och genom kvartersmarken norr om punkthuset ner mot Fyrisån. Där ledningen går över kvartersmark upprättas ett u-område.

Spillvattenmagasin

Inom planområdet har Uppsala Vatten och Avfall AB ett nyligen anlagt spillvattenmagasin som ligger på fastigheten Luthagen 50:1, detta säkras genom ett servitut. I den nya detaljplanen avsätts ett E-

område för den del som utgör spillvattenmagasinet samt tillhörande pumphus som medges en byggrätt för byggnad med en höjd av 3,5 meter. Ett u-område upprättas på kvartersmark för att säkra ledningar till och från spillvattenmagasinet.

Dagvatten

Dagvatten från den nya bebyggelsen avses fördröjas och renas lokalt inom planområdet på markerade ytor med bestämmelsen (n₁) i plankartan. På kvartersmark fördröjs och renas dagvattnet i ett dagvattenmagasin samt med porösa jordar ovan parkeringsgarage. På allmän plats infiltreras dagvatten från gatan till ett makadammagasin under gatan och från gång- och cykelvägar till trädplanteringar och övriga grönytor inom området. Dagvattnet leds sedan vidare till det kommunala dagvattennätet för att sedan nå recipienten Fyrisån.

Brand

Tillgängligheten till lägenheterna löses med angöring från Luthagesplanaden och från parkstråket samt vid behov med trapphus med Tr2 lösning, brandsäkra trapphus. Brandpostnätet kommer att behöva förstärkas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Marken kommer att delas in i ett antal fastigheter och byggas ut i etapper.

Spillvattenmagasin

Inom planområdet har Uppsala Vatten och Avfall AB nyligen anlagt ett spillvattenmagasin som ligger på fastigheten Luthagen 50:1, detta magasin har säkrats genom ett servitut. I den nya detaljplanen skapas ett E-område för den del som utgör spillvattenmagasinet samt tillhörande pumphus vilken medges en byggrätt för teknisk anläggning med en höjd av 3,5 meter samt en byggrätt på 100 m². Ett u-område upprättas på kvartersmark för att säkra ledningar till och från spillvattenmagasinet.

Ledningar

Uppsala Vatten och Avfall AB avser förlägga en dagvattenledning i den nya lokalgatan och genom kvartersmarken norr om punkthuset. Där ledningen går över kvartersmark upprättas ett u-område.

Telia har en ledningsrätt för den telestation som ligger på kommunens mark, Luthagen 1:28. Telestationen kommer att behöva flyttas till fördel för ny planerad bebyggelse. Nytt läge för stationen föreslås i nära anslutning till befintligt läge på allmän plats. Ett E-område samt en ny ledningsrätt säkras i plankartan till fördel för Telia.

Dagvatten

g gemensamhetsanläggning

I plankartan utpekats ytor, n₁, för dagvattenhantering, dessa föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning för samtliga bostäder inom planområdet.

Tredimensionell fastighetsbildning

PARK/GC-VÄG/GATA[B]

Park/ Gång- och cykelväg/Lokaltrafik. Parkeringsgarage för bostadsändamål tillåts under allmän plats.

Parkeringsgarage för bostäderna får anordnas under allmän plats med användningen park (PARK), gata (GATA) och gång- och cykelväg (GC-VÄG) där man väljer att bygga ett underjordiskt garage under kvarteren till fördel för den nya bostadsbebyggelsen. Planen medger användningen [B], parkering till bostäder under allmän plats. Kvartersmarken kommer att avgränsas i höjded mot allmän platsmark genom tredimensionell fastighetsbildning. För delar av parkeringsgaraget under allmän plats bildas då ett tredimensionellt fastighetsutrymme som begränsas till ett djup om cirka 4 meter. Om pålning som sträcker sig djupare än dessa 4 meter blir aktuellt kan detta behöva lösas genom servitut.

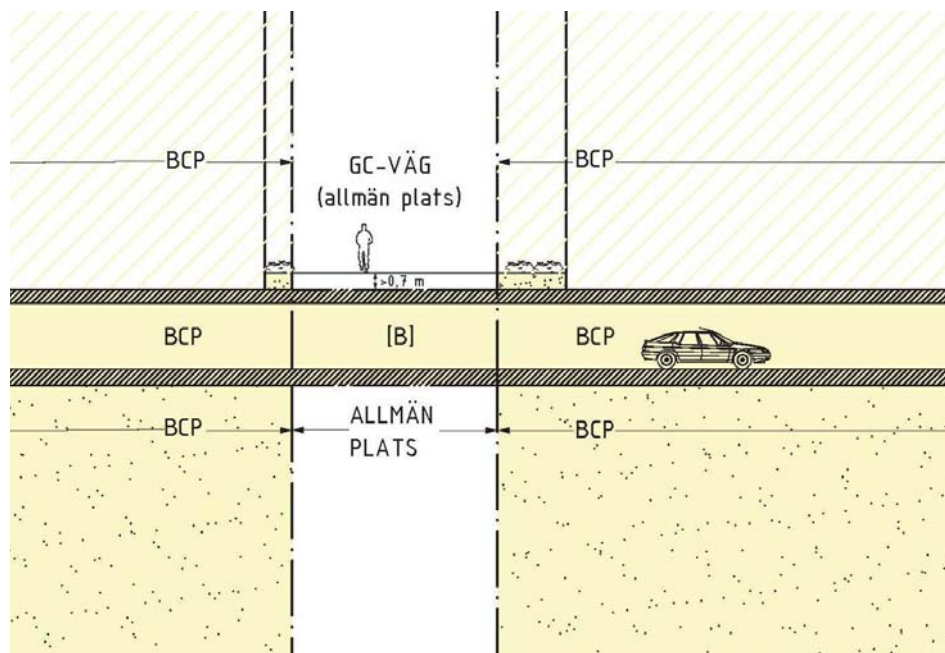


Illustration över hur sektionen ser ut där gc-väg, allmän plats, ligger ovan parkeringsgarage för bostadsändamål, Archus.

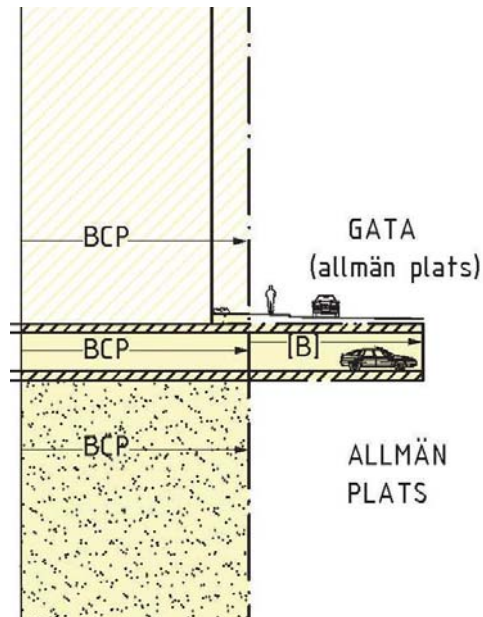


Illustration över hur sektionen ser ut där gatumark, allmän plats ligger ovan parkeringsgarage för bostadsändamål, Archus.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen innebär i den södra delen att fastigheten Luthagen 50:1 avstår cirka 5 070 kvm till kvartersmark för uppförande av bostäder och centrumändamål (BC), cirka 1 650 kvm till allmän plats gata (GATA), cirka 340 kvm till allmän plats park (PARK) och cirka 230 kvm gång- och cykel (GC-VÄG). Fastigheten Luthagen 1:28 avstår cirka 860 kvm till kvartersmark för uppförande av bostäder och centrumändamål (BC).

Detaljplanen innebär i den norra delen av planområdet att Luthagen 50:1 avstår cirka 240 kvm till allmän plats gata med möjlighet att uppföra en återvinningstation (GATA åvs), cirka 30 kvm till allmän plats park (PARK). Fastigheten Luthagen 1:4 avstår cirka 70 kvm till allmän plats gata (GATA).

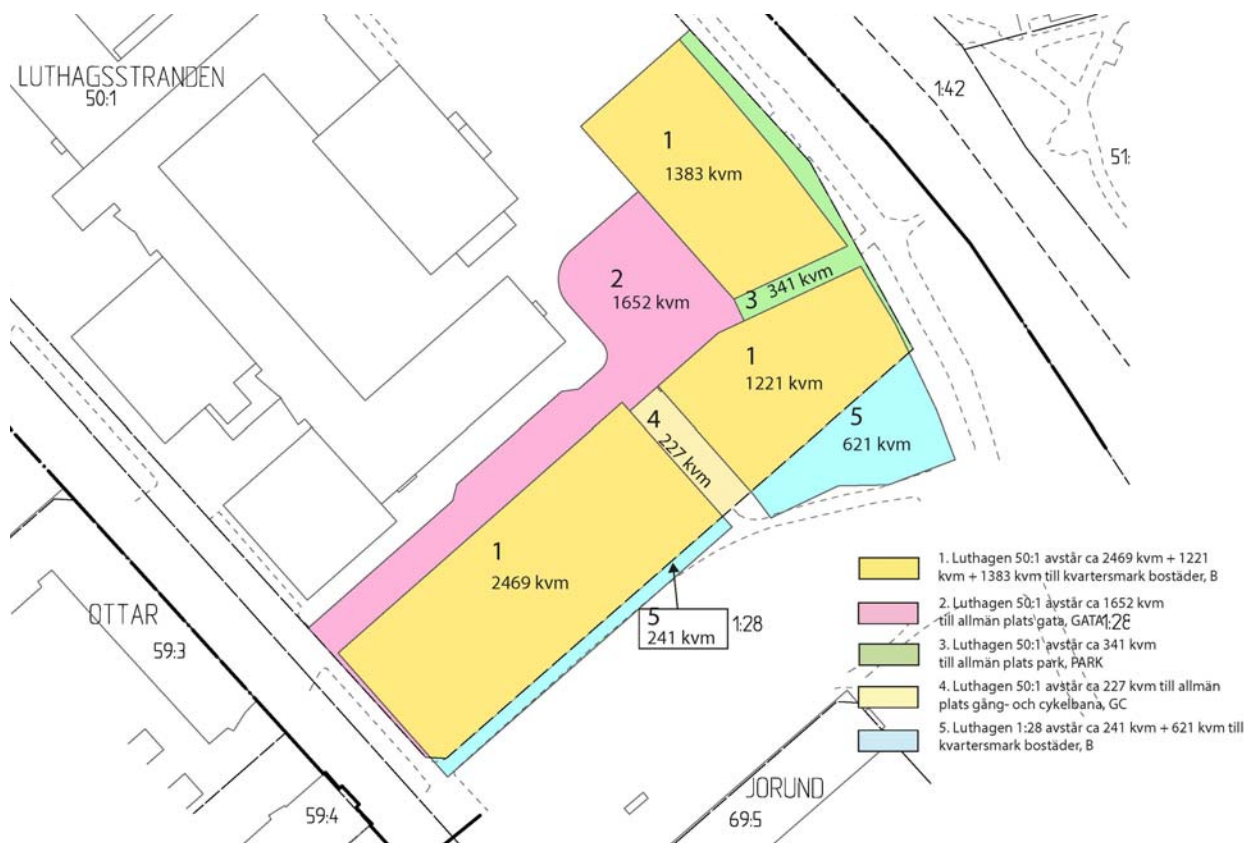


Illustration som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdets sydöstra del, Archus.



Illustration som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdets nordvästra del, Archus.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att kvarteret Luthagsstranden fortsatt inrymmer skolverksamhet med omkringliggande ytor som parkering och idrottsytor. Kvarteret är befolkat dagtid under skolterminstid vilket medför att det kvällstid och under lov är relativt få människor i rörelse i området. Stadsbilden i detta avsnitt av Luthagsplanen kvarstår med byggnader som är långt indragna från gaturummet med stora parkeringsytor närmast gatan.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag tillhör skolan och utgörs av parkeringsplatser, en teknikhall samt gräsmatta som delvis tillhör Uppsala kommun tas i anspråk för ny föreslagen bebyggelse. Stadsbilden bedöms påverkas positivt av föreslagen detaljplan och stämmer överens med översiktsplanen där planområdet ingår i stadsväven där bebyggelsekompletteringar förväntas ske.

Luthagsplanen kantas idag av bostadsbebyggelse med undantag vid aktuellt planområde. Den nya bebyggelsen förväntas skapa ett sammanhållet gaturum och skapar möjlighet för centrumverksamheter i bottenvåningarna vilket kan bidra till ett ökat stadsliv i området.

Kulturarv

Föreslagen detaljplan bedöms inte skymma något viktigt kulturhistoriskt värde eller kulturhistorisk vy mot domkyrkan eller slottet.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka naturmiljön utmed åstråket. Något av de stora träden som står längs med Götgatan och något enstaka träd vid Luthagsplanen kan eventuellt behöva tas ner för att möjliggöra infarter till skolan och uppförande av en ny telestation. Dessa träd är skyddade av det generella biotopsskyddet och innan avverkning av dessa behöver en ansökan om dispens från biotopsskyddet beviljas av länsstyrelsen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ingår som en del av åstråket vilket utgör ett blågrönt rekreativt stråk i den centrala staden. Det är många som promenerar, springer och vistas längs med Fyrisån, detta motiverar att aktuell sträcka öppnas upp och görs mer tillgänglig. Med den nya föreslagna passagen under järnvägsbron, norrut mot kvarteret Fyrisvallen, kan åstråket länkas ihop vilket skapar bättre förutsättningar att röra sig längs Fyrisåns båda sidor.

Mark och vatten

Det förekommer markföroreningar inom planområdet som kan behöva tas bort inför en byggnation av området.

Detaljplaneförslaget medger byggnation av ytor som dels utgörs av hårdgjord parkeringsyta samt en gräsyta närmast Luthagsleden. Detta innebär att en viss minskning av infiltration av dagvatten blir följden i och med ett genomförande av detaljplanen. Dagvattenhantering inom kvarteret kan delvis hanteras lokalt, renas och fördröjas, men behöver avledas till kommunens dagvattennät för att sedan nå recipienten Fyrisån. Då parkeringsytan minskar och de nya parkeringarna till största delen förläggs under mark bedöms detta leda till en positiv påverkan av dagvattennätet från området. I och med ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer inte leda till en ökad belastning på recipienten Fyrisån

och därför inte bidra till att Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för 2015 respektive 2021, se även under rubriken ”Miljö kvalitetsnormer för vatten”. Planförslaget ligger inom den yttre skydds zonen för grundvattentäkt. Det krävs dispens från länsstyrelsen för att frångå de skydds föreskrifter som finns för området. Detaljplanen innebär inte någon negativ påverkan på grundvattentäkten, då förordnandet följs.

Resurshushållning

Detaljplanen bedöms bidra i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelse-tillskottet i detta fall består av bostäder och lokaler för verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Tillkommande bebyggelse sker centralt i staden där det finns befintlig infrastruktur som vatten och avlopp, gator samt kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningarna med buller eller luftföroreningar. Då planområdet ligger centralt i staden kan de boende förväntas i första hand gå, cykla och åka kollektivtrafik. Trafikbelastningen till och från planområdet förväntas då bli marginell.

Planområdet ligger inom översvämningssområde och säkerhetsåtgärder ska vidtagas vid byggnation av området. Planen reglerar höjd för färdigt golv för bostäderna samt reglerar anordnande av elanläggningar inom kvarteret.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Levande bottenvåningar eftersträvas i innerstaden som ett sätt att skapa ökad hållbarhet. Blandade funktioner gör staden levande under en större del av dygnet och uppmuntrar till möten. En utveckling av gång- och cykelstråket längs med Fyrisån skapar möjlighet för fler människor att röra sig längs med ån, vilket gör att stråket kan upplevas som säkrare. Den föreslagna bebyggelsen ger förutsättningar för att uppleva både åstråket och skolans idrottsytor tryggare att vistas på alla tider på dygnet.

Fler människor förväntas röra sig längs med Luthagsleden och längs med Fyrisån i och med den nya föreslagna detaljplanen. Detta skapar en känsla av trygghet.

Vid den befintliga gång- och cykeltunneln under Luthagsesplanaden bidrar den nya bebyggelsen med en ökad känsla av att vara sedd och platsen kommer bli mer upplyst vilket kan öka känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik och nära gång- och cykelstråk längs Fyrisån. Samtliga lägenheter inom planområdet får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Bostadsgårdarnas utformning möjliggör utevistelse för barn i ett skyddat läge. I bottenvåningen på en av byggnaderna (BS) kommer det finnas möjlighet att anordna förskola för två avdelningar. Det finns även skolor på gångavstånd från den nya planerade bebyggelsen. Den nya bebyggelsen ligger i direkt anslutning till årummet, som utgör ett rekreativt stråk för alla åldrar, och Fyris skolan där det på kvällar och helger kan finnas möjlighet att nyttja skolans friytor i viss utsträckning.

Mötesplatser och stadsliv

Åstråket utgör idag ett blågrönt rekreativstråk som i och med aktuellt projekt avses göras mer tillgängligt för stadens invånare. Avsikten är att i detta avsnitt anordna fler sittplatser och göra en gallring av vegetationen längs ån för att få bättre vattenkontakt. Om den föreslagna uppgraderingen av passagen under järnvägsbron genomförs förväntas denna länka samman å-stråket och även förbättra möjligheterna att röra sig runt ån.

Den nya bebyggelsen skapar möjlighet för verksamhetslokaler i bottenvåningarna vilket kan förväntas öka förutsättningarna för ett rikare stadsliv i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen ingår planområdet i innerstaden som ska kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsestillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Målet att få plats för fler bostäder ska upprätthållas utom där det av t ex miljöskäl inte är möjligt. Planområdet ligger längs med ett av stomlinjestråken för kollektivtrafik.

I innerstadsområden efterfrågas i allt högre grad verksamhetslokaler. Med ett tydligt krav på verksamheter av skilda slag i bottenvåningarna stärks innerstadskaraktären. Gaturummen som inte utgörs av huvudgator ska succesivt byggas om med stadsmässiga mått och kvaliteter och med inslag av trädplantering där detta passar.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen inom området, då det ligger inom riksintresset *Uppsala stad*. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljökvalitetsnormer finns för Fyrisån och grundvattenförekomsten Uppsala–Vattholmaåsen. Dagvatten från planområdet avses renas och fördröjas innan det går ut i Fyrisån. Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka risken att Fyrisån inte kan uppfylla miljökvalitetsnormen till utsatt mållår. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka grundvattenförekomsten Uppsala–Vattholmaåsen negativt.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen ligger i anslutning till Fyrisån och här gäller 100 meter strandskydd enligt miljöbalkens 7 kap. 13–17§ inom större delen av planområdet. Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Planförslaget utgör ett betydelsefullt tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden. Områden i innerstaden ska utvecklas till att få en tydligare innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner.

Revideringar planbeskrivning:

- Nya solstudier samt en bedömning av dessa.
- Revidering av information om gång- och cykelvägar i området.

- Kompletterande information om hur ett 100-årsflöde ska hanteras.
- Komplettering med fastigheten Luthagen 1:2.
- Komplettering av information och förtydliganden enligt lantmäteriets yttrande.
- Revidering av information gällande skyddsavstånd till järnvägen.
- Förtydligande information om flytt av VA-ledningar.
- Förtydligande angående dagvattenhantering.
- Kompletterande sektioner för den tredimensionella fastighetsbildningen.
- Redaktionella ändringar.
- Information om balkonger.
- Förtydligande av bestämmelsen åvs.
- Förtydligande av bestämmelse för S, förskola.
- Förtydligad bullerutredning
- Förtydligad geoteknisk utredning

Revideringar plankarta:

- Byggnadshöjd för befintlig skolbyggnad.
- Tillägg av dagvattenbestämmelse samt gemensamhetsanläggning för detta.
- Justering av byggrätt mot Fyrisån och Luthagsleden på grund av större ledningsdragningar.
- Justering av tredimensionellt parkeringsgarage med [B] som medger parkering för bostadsändamål under allmän plats.
- Bestämmelser som reglerar balkongernas utkragning över allmän plats och kvartersmark.
- Balkongers utbredning över allmän plats och kvartersmark samt att balkonger inte inkluderas i bruttoarean.
- Förtydligande av bestämmelsen åvs.
- Förtydligande av bestämmelse för S, förskola.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2016-xx-xx

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sofie Güler Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2015-08-27
- granskning 2016-08-25